

# Grundstücksmarktbericht 2010



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Märkisch-Oderland

Telefon: 03341 / 354-906  
Telefax: 03341 / 354-997  
e-Mail: [geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de](mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de)  
Internet: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/MOL/index.php>

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Gebühr: 30,00 € (Gutachterausschuss-Gebührenordnung)

Titelfoto: Galopprennbahn Hoppegarten  
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

<b>Gliederung des Grundstücksmarktberichtes</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	10
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>12</b>
4.1	Vertragsvorgänge (2006 – 2010).....	12
4.2	Geldumsatz (2006 – 2010) .....	13
4.3	Flächenumsatz (2006 – 2010) .....	14
4.4	Zwangsversteigerungen.....	15
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>16</b>
5.1	Allgemeines.....	16
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	16
5.2.1	Preisniveau .....	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	22
5.2.4	Eckgrundstücke .....	23
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	24
5.4.1	Preisniveau .....	25
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	26
5.6	Sonstiges Bauland .....	27
5.7	Erbbaurechte.....	28
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>29</b>
6.1	Allgemeines.....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	31
6.2.1	Preisniveau von Acker und Grünland .....	31
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	37
6.3.1	Preisniveau .....	39
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	40
6.4	Höfe (§ 35 BauGB) .....	40
6.5	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	41
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>47</b>
8.1	Allgemeines.....	47
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	49
8.4	Wohnungseigentum.....	50
8.4.1	Preisniveau .....	52

8.4.2	Preisentwicklung .....	53
8.5	Teileigentum.....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	54
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	55
8.8	Marktanpassungsfaktoren.....	55
8.9	Liegenschaftszinssätze .....	59
8.9.1	Begriffsdefinition und Berechnung .....	60
8.9.2	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser .....	61
8.9.3	Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser .....	62
8.9.4	Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser .....	62
8.9.5	Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser .....	63
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>63</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	63
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	64
9.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011 (Auszug).....	65
9.4	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete .....	67
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>69</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	69
10.2	Mieten.....	70
10.2.1	Wohnraummieten (Nettokaltmieten).....	71
10.2.2	Gewerbemieten (Nettokaltmieten) .....	72
10.3	Pachten .....	75
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>76</b>
<b>12</b>	<b>Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse .....</b>	<b>78</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1 Bevölkerungsangaben des Landkreises Märkisch-Oderland
- Anlage 2 Ämter- und Gemeindeübersichten des Landkreises MOL
- Anlage 3 Mitglieder des Gutachterausschusses
- Anlage 4 Anschriftenübersicht der Geschäftsstellen im Land Brandenburg

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Umsatzentwicklung  
Baulandnachfrage und Geldumsätze gestiegen

Unbebaute Baugrundstücke  
Lagemerkmale immer mehr preisbestimmend

Eigentumswohnungen  
trotz rückläufiger Umsatzzahlen leichte Preissteigerungen

Bebaute Grundstücke  
Steigerung der Fallzahlen und Geldumsatz

Landwirtschaftliche Flächen  
weiterhin überwiegend deutliche Preissteigerungen insbesondere bei großen Flächen

Neuheiten  
Flächenumrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren neu abgeleitet

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		
Grundstücksart	Preisniveau	Anzahl
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	→	↑
Gewerbebauland	→	→
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>	↑	↓
<b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	↑	↓
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau) freistehend	→	→
Doppel- und Reihenhäuser	→	→
<b>Wohnungseigentum</b>		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	↗	↘
Erstverkäufe nach Fertigstellung	o. A.	↘

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren wie Geografie, Infrastruktur, wirtschaftliches Potential, Bevölkerungsdichte und demographische Entwicklung beeinflusst. Diese Einflussgrößen wirken im Zusammenspiel und nicht losgelöst als einzelner Faktor. Die Komplexität des Marktgeschehens erzeugt ein Grundbedürfnis an Markttransparenz, welche gegenwärtig auch in den Rechtsvorschriften gefordert wird.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland soll ergänzend zu den Bodenrichtwerten, die das Bodenpreisniveau der wesentlichsten Teilmärkte darstellen, detaillierte Einblicke in das regionale Geschehen auf dem gesamten Grundstücksmarkt vermitteln und Orientierungshilfe für die Marktteilnehmer, Käufer, Bauwillige, Kreditgeber oder kommunale Stellen sein. Darüber hinaus benötigt auch der Sachverständige belastbare Marktdaten, um die Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren dem regionalen Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Auswertungsergebnisse basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in der die notariell beurkundeten Kaufverträge des Landkreises Märkisch-Oderland einschließlich der für die Wertermittlung notwendigen zusätzlich beschafften Daten der Kaufobjekte erfasst werden.

Neben den Kauffalldaten des Berichtsjahres 2010 bezieht der Marktbericht in die Auswertungen auch zurückliegende Jahre mit ein, um Tendenzen und Entwicklungen aufzuzeigen bzw. um die Datenbasis für Aussagen zum Preisniveau bei nur wenigen aktuellen Kauffällen zu erhöhen. Grundlage der aufgezeigten Fallzahlen und Analysen bilden im Wesentlichen die Kaufvertragsvorgänge der letzten 5 Jahre.

Für den Marktbericht 2010 wurden folgende Teilmärkte untersucht und ausgewertet:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Wohnungseigentum
- Sonstige Flächen
- Mieten und Pachten

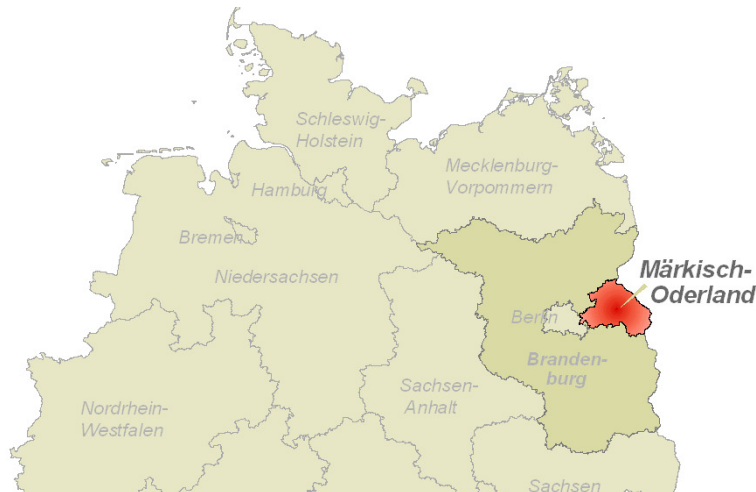
Im Ergebnis der Auswertung wurden durch den Gutachterausschuss entsprechend den Bestimmungen nach § 193 (5) BauGB u. a. örtliche Marktanpassungsfaktoren sowie Umrechnungskoeffizienten für Wohngrundstücke qualitätsgerecht ermittelt.



### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 **Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Märkisch-Oderland erstreckt sich östlich der Berliner Landesgrenze und reicht bis an die polnische Staatsgrenze. Er gehört gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Landkreis Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland - Spree.



(Quelle: Internetseite LK MOL)

Basisdaten:	Bundesland	-	Brandenburg
	Verwaltungssitz	-	Kreisstadt Seelow
	Fläche	-	2.150 km <sup>2</sup> (Stand 31.12.2010)
	Einwohner	-	190.866 (Stand 30.09.2010)
	Ø Bevölkerungsdichte	-	89 Einwohner je km <sup>2</sup> (Spanne von 7-825)
	Verwaltungsstruktur	-	7 Ämter und 12 amtsfreie Gemeinden
		-	45 Gemeinden gesamt, darunter 8 mit Stadtrecht (s. nachfolgende Grafik)
	Arbeitslosenquote	-	12,0 % (Stand: 31.12.2010)

Die Bevölkerungszahl ist im Landkreis Märkisch-Oderland ab dem Jahr 2006 nahezu unverändert (leichte Rückgänge um 0,6 %), wobei die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises gegensätzlich verläuft. Während im Berlinnahen Bereich abgesehen von Strausberg und Rüdersdorf ein stetiger Bevölkerungszuwachs feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von massiven Rückgängen geprägt.

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B als Anlage zur gleichlautenden Verordnung vom 31.03.2009, GVBI II-Nr. 13 vom 14.05.2009 wurde die Einteilung des Landes Brandenburg in den „Engeren Verflechtungsraum“ und den „Äußeren Entwicklungsraum“ aufgegeben, jedoch deren räumliche Abgrenzung als Analyseraum weitergeführt. Gemäß den festgelegten Regionstypen wird der Landkreis Märkisch-Oderland in nachfolgende 2 Raumgebiete unterteilt:

- Berliner Umland <sup>1</sup> (in Grafik blau dargestellt)
- weiterer Metropolenraum (in Grafik gelb bzw. Mittelzentren braun dargestellt )

<sup>1</sup> als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam

Im LEP B-B wurden räumlich-funktionale Schwerpunkte festgelegt, die komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Es basiert auf einem flächendeckenden System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren und Mittelzentren). Im Landkreis Märkisch-Oderland sind demgemäß folgende 4 Mittelzentren vorhanden:

- Neuenhagen bei Berlin
- Strausberg
- Bad Freienwalde
- Seelow

Die ehemals vorhandene Aufteilung in Grundzentren wurde aufgegeben.



(Datenquelle: GIS LK MOL)



Zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum herrscht ein deutliches West-Ost-Strukturgefälle.

Das infrastrukturell gut ausgebaute Berliner Umland bildet vorrangig durch verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Landkreises.

Der weitere Metropolenraum ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Mit einer Landwirtschaftsfläche von 62,0 % liegt der Landkreis deutlich über dem Landesdurchschnitt von 49,5 %.

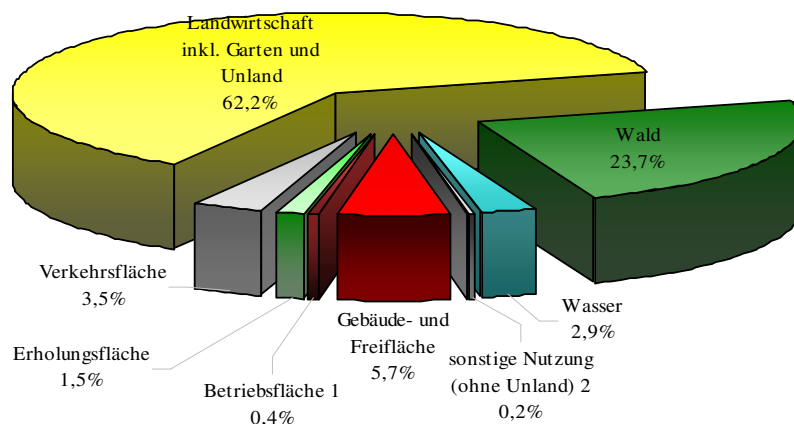
Das Kreisgebiet Märkisch-Oderland untergliedert sich auf Grund geologischer Merkmale in 2 Teile mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“. Der westliche Teil der „Ostbrandenburgischen Platte“ ist durch den Einzugsbereich von Berlin besonders geprägt und wird deshalb separat als „Berlinner Raum“ untersucht.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der für die Landwirtschaft relevanten 3 Untersuchungsgebiete innerhalb des Landkreises Märkisch-Oderland.



(Datenquelle: GIS LK MOL)

### Anteil der Nutzungsarten im Landkreis Märkisch-Oderland



<sup>1</sup> Abbauwand, Halde, Ver- und Entsorgungsanlagen u. ä.

<sup>2</sup> Schutzflächen, Friedhof u. ä.

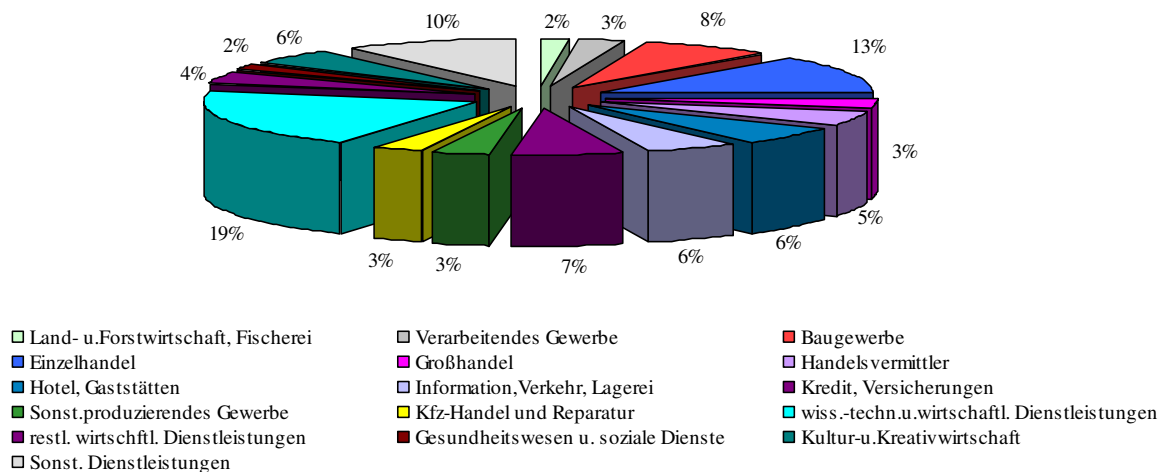
Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Märkisch-Oderland war aufgrund seiner spezifischen Wirtschaftsstruktur von der allem Anschein nach mittlerweile weitgehend überwundenen Konjunkturkrise wenig betroffen. So ging beispielsweise die Kreissparkasse Märkisch-Oderland sogar gestärkt aus der Krise hervor. Der regionale Immobilienmarkt hat sich nach der teilweisen Zurückhaltung der Marktteilnehmer im Jahr 2009 im Jahr 2010 insgesamt wieder leicht belebt, wie die Daten des vorliegenden Marktberichtes belegen.

Die Nähe zur Hauptstadt Berlin bietet Investoren eine gute Basis für Firmengründungen. Im bundesweiten Vergleich nimmt der Landkreis Märkisch-Oderland bei Firmengründungen eine Spitzenposition ein. Die Zahl der Gewerbeanmeldungen lag im Jahr 2010 bei 1.776.

**Branchenverteilung im Landkreis Märkisch-Oderland**  
(IHK-zugehörige Unternehmen nach Wirtschaftszweigen)



Datengrundlage: IHK, Stand 01.01.2011

Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft im Landkreis Märkisch-Oderland nicht einheitlich, sondern ist ebenfalls von einem starken West-Ost-Gefälle geprägt. Die Gewerbegebiete in der Nähe zu Berlin sind deutlich höher ausgelastet als in peripheren Lagen. Die Auslastung der strukturbestimmenden Gewerbegebiete liegt im Berliner Umland bei ca. 79 %. Im Gegensatz dazu betrug die Auslastung im weiteren Metropolenraum nur ca. 54 % (Datenbasis Wirtschaftsamt Landkreis Märkisch-Oderland).

Insbesondere im 2. Halbjahr 2010 sind im Landkreis Märkisch-Oderland die Arbeitslosenzahlen zurückgegangen. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 11.826 im Vorjahr auf 11.158 mit Stand 31.12.2010, was einer Arbeitslosenquote von 12,0 % entspricht. Damit liegt der Landkreis weiterhin über dem Landesdurchschnitt von 10,6 %. Die Arbeitslosenquote ist in den einzelnen Geschäftsbereichen unterschiedlich. Im Bereich Strausberg ist sie mit 8,9 % am geringsten; in Bad Freienwalde liegt sie bei 18,9 % und in Seelow bei 18,0 %.

Die günstigere Quote im Bereich Strausberg erklärt sich vorrangig durch die große Zahl der Berufspendler in die Hauptstadt Berlin.

(Quelle: Statistischer Jahresbericht 2010, Landkreis Märkisch-Oderland, Bundesagentur für Arbeit )

Daten zur Baukonjunktur

Im Berichtszeitraum 2010 ist eine leichte Erholung der Baukonjunktur festzustellen. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr um 9 % gestiegen, wie nachfolgende Tabelle aufzeigt. Die Gesamtzahl der insgesamt genehmigten Wohnungen verharrt jedoch nahezu auf dem Vorjahresniveau.

Der leicht positive Trend wird auch in der gestiegenen Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken vorrangig im Berliner Umland deutlich.

Jahr	Einfamilienhäuser genehmigt	Zweifamilienhäuser genehmigt	Mehrfamilienhäuser genehmigt	Wohnungen gesamt genehmigt
2006	586	2	7	595
2007	593	5	46	925
2008	349	20	19	753
2009	323	16	7	415
2010	352	7	10	422

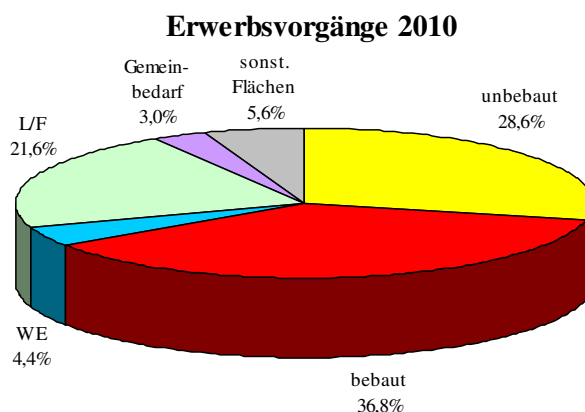
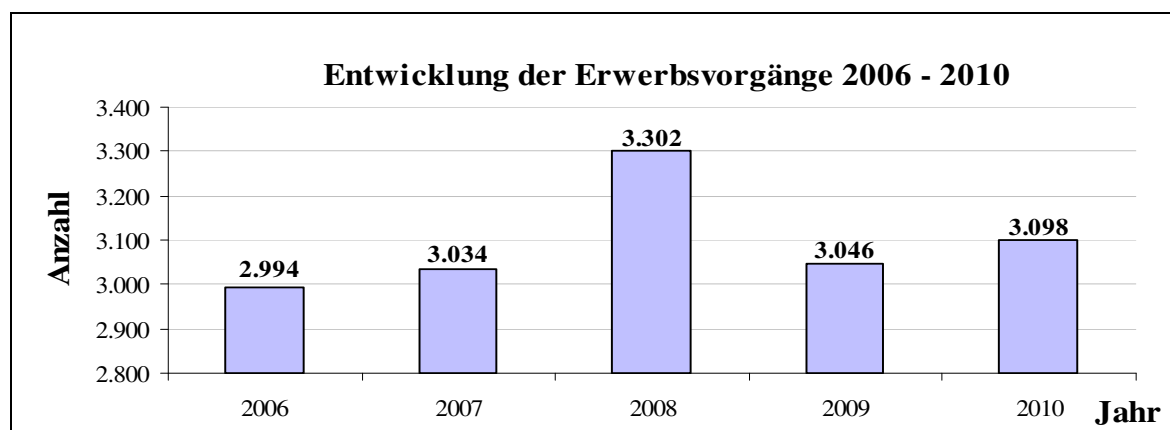
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge (2006 – 2010)

Die nachstehende allgemeine Übersicht vergleicht die Anzahl aller bis zum 15.02.2011 in der automatisierten Kaufpreissammlung erfassten Verträge des Geschäftsjahres 2010 zu den Vorjahren, unterteilt nach den wesentlichsten Grundstücksteilmärkten.

Die Vertragsvorgänge im Geschäftsjahr 2010 lagen mit ca. 2 % leicht über dem Vorjahr, wobei in den einzelnen Teilmärkten wie nachfolgend ersichtlich eine unterschiedliche Entwicklung zu verzeichnen ist.

Jahr	Gesamtanzahl	Bauland		Wohnungseigentum	Land-/Forstwirtschaft	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2006	2.994	710	1.158	123	717	150	136
2007	3.034	845	1.122	102	742	103	120
2008	3.302	702	1.188	112	1.028	103	169
2009	3.046	788	1.088	172	761	75	162
2010	<b>3.098</b>	<b>886</b>	<b>1.141</b>	<b>135</b>	<b>670</b>	<b>94</b>	<b>172</b>



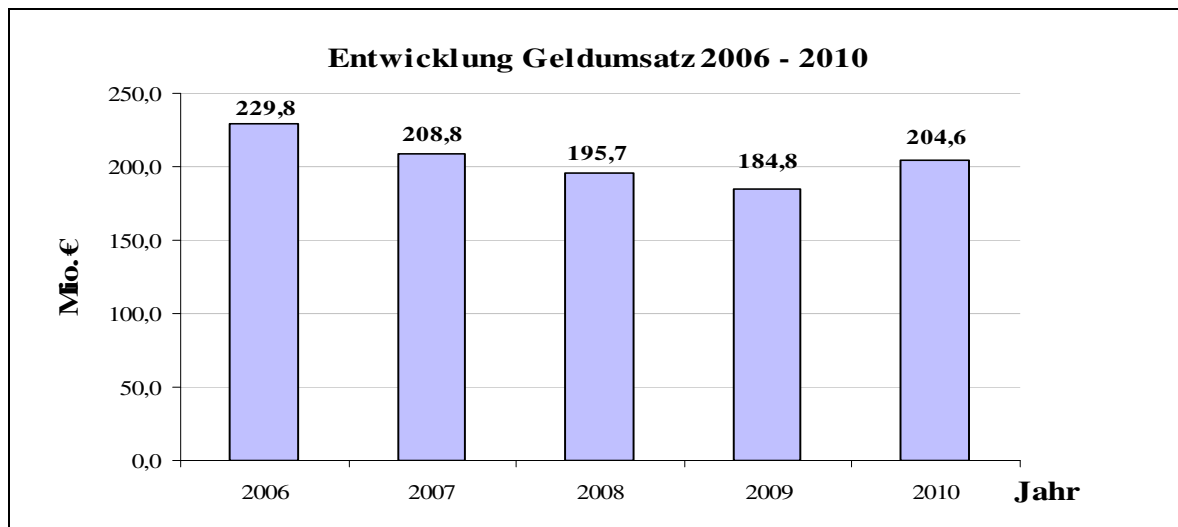
## 4.2 Geldumsatz (2006 – 2010)

Nach der rückläufigen Entwicklung der Vorjahre war im Jahre 2010 im Vergleich zu 2009 mit rd. **204,6 Mio. €** wieder ein Zuwachs in Höhe von 10,7 % zu verzeichnen. Er ist ausschließlich der Kategorie Bauland zuzuordnen, wobei die Steigerung bei unbebautem Bauland mit 35,0 % am höchsten lag.

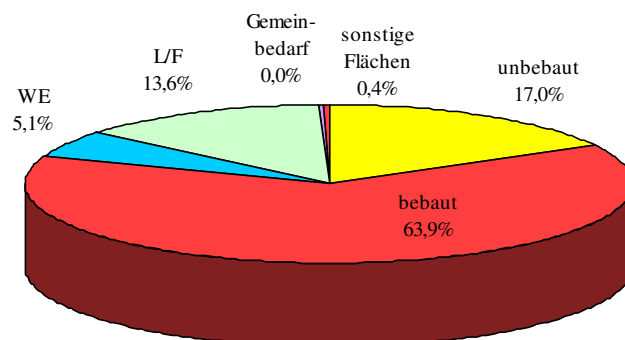
Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt erwartungsgemäß bei den bebauten Grundstücken.

(Angaben in Mio. €)

Jahr	Gesamt	Bauland		Wohnungs- eigentum	Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut				
2006	229,8	25,4	183,4	8,8	10,4	0,3	1,6
2007	208,8	33,4	148,5	15,4	10,4	0,1	1,0
2008	195,7	27,9	130,7	9,5	23,6	0,2	3,7
2009	184,8	25,7	113,9	15,3	27,9	0,2	1,9
2010	<b>204,6</b>	<b>34,7</b>	<b>130,8</b>	<b>10,4</b>	<b>27,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>



### Geldumsatz 2010



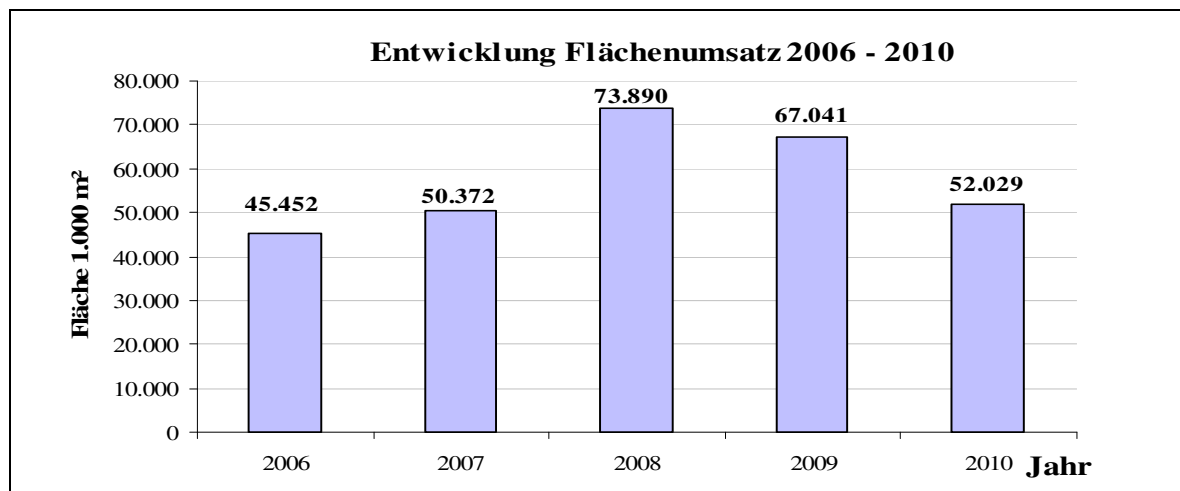
### 4.3 Flächenumsatz (2006 – 2010)

Mit Ausnahme von unbebautem Bauland, bei dem ein Umsatzplus von 32 % zu verzeichnen war, ist der Flächenumsatz im Berichtszeitraum in allen anderen Teilmärkten gefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt ein deutlicher Rückgang um 22,4 % festzustellen.

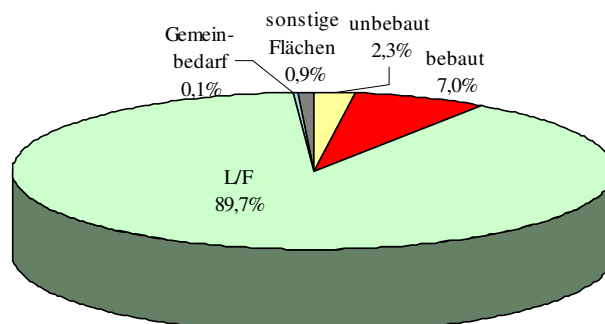
(Hinweis: Grundstücksmiteigentumsanteile von Eigentumswohnungen sind hier nicht enthalten)

(Angaben in 1.000 m<sup>2</sup>)

Jahr	Gesamt	Bauland		Land-/ Forstwirtschaft	Gemein- bedarf	sonstige Flächen
		unbebaut	bebaut			
2006	45.452	890	3.812	37.833	126	2.791
2007	50.372	1.806	10.424	37.323	50	769
2008	73.890	978	11.935	59.140	124	1.713
2009	67.041	904	5.105	59.902	106	1.024
2010	52.029	1.193	3.667	46.645	39	485



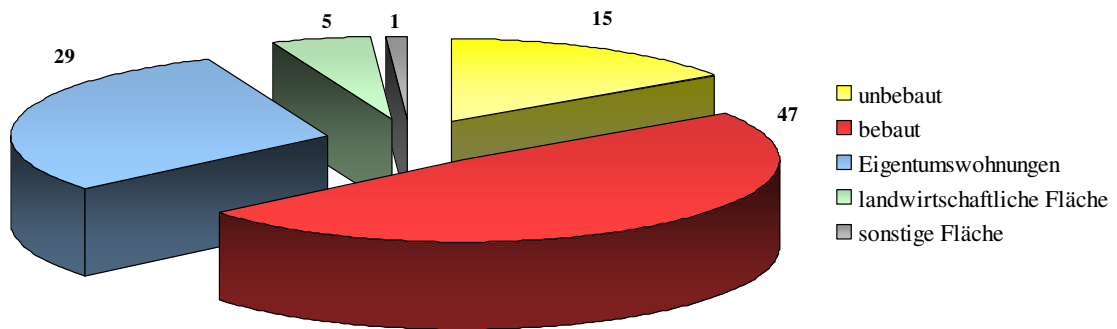
### Flächenumsatz 2010



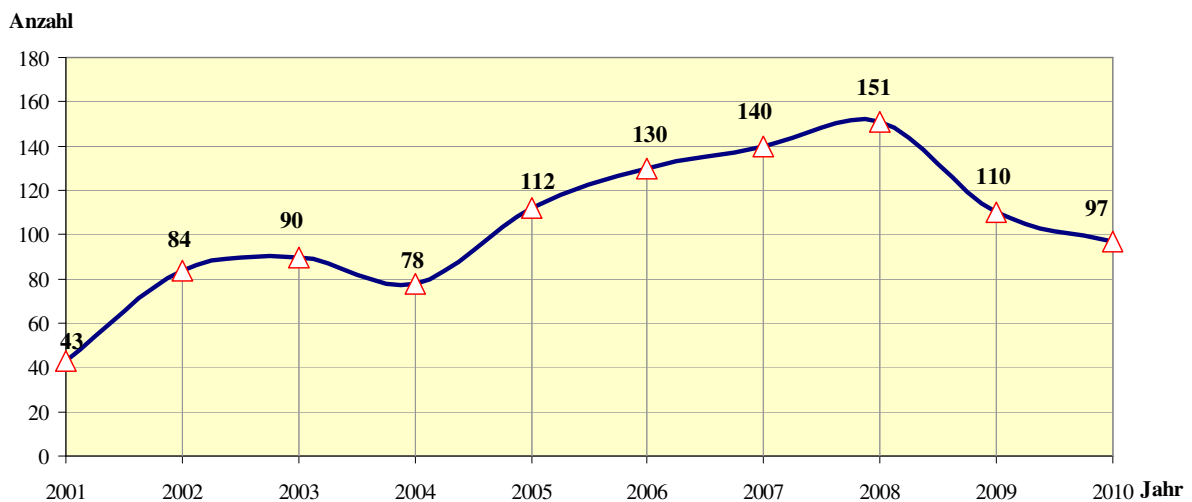
#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2010 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 97 Mitteilungen über durchgeführte Zwangsversteigerungen erhalten. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Minderung von 11,8 %.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten.



Die diesbezügliche Entwicklung der letzten 10 Jahre ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



**Hinweis:** Ein zeitlicher Zusammenhang zu tatsächlich eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren ist davon nicht abzuleiten, da sich Zwangsversteigerungen oft mehr als 1 bis 2 Jahre hinziehen.

Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2010 eine Streuung von 13 % bis 333 % zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Nachfolgend ist die Verteilung auf die verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	Zuschlagswert in % zum Verkehrswert	
	Mittelwert	Spanne
unbebautes Bauland	62 %	36 % - 91 %
bebaute Grundstücke	71 %	13 % - 127 %
Eigentumswohnungen	59 %	34 % - 104 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	143 %	55 % - 333 %



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Die erhöhte Nachfrage im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ insbesondere im individuellen Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung zeigt sich in allen 3 Umsatzkennziffern. Der gegenüber dem Flächenumsatz höhere Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus ist ein Hinweis auf lokal steigende Preise.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den Geschäftsverkehr für unbebaute Baugrundstücke des Jahres 2010 im Vergleich zum Vorjahr:

Grundstücksart	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (100 T €)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Individueller Wohnungsbau	729	638	688	583	267	208
Mehrfamilienhäuser	85	90	79	108	25	24
Geschäftliche Nutzung	2	0	4	0	1	0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	2	14	12	0	0
Gewerbliche Nutzung	36	23	366	161	47	21
Sonstige Nutzung	32	35	42	39	7	4
<b>Gesamt</b>	<b>886</b>	<b>788</b>	<b>1193</b>	<b>903</b>	<b>347</b>	<b>257</b>
<b>Entwicklung zum Vorjahr</b>	<b>+ 12,4%</b>		<b>+ 32,1 %</b>		<b>+ 35,0 %</b>	

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

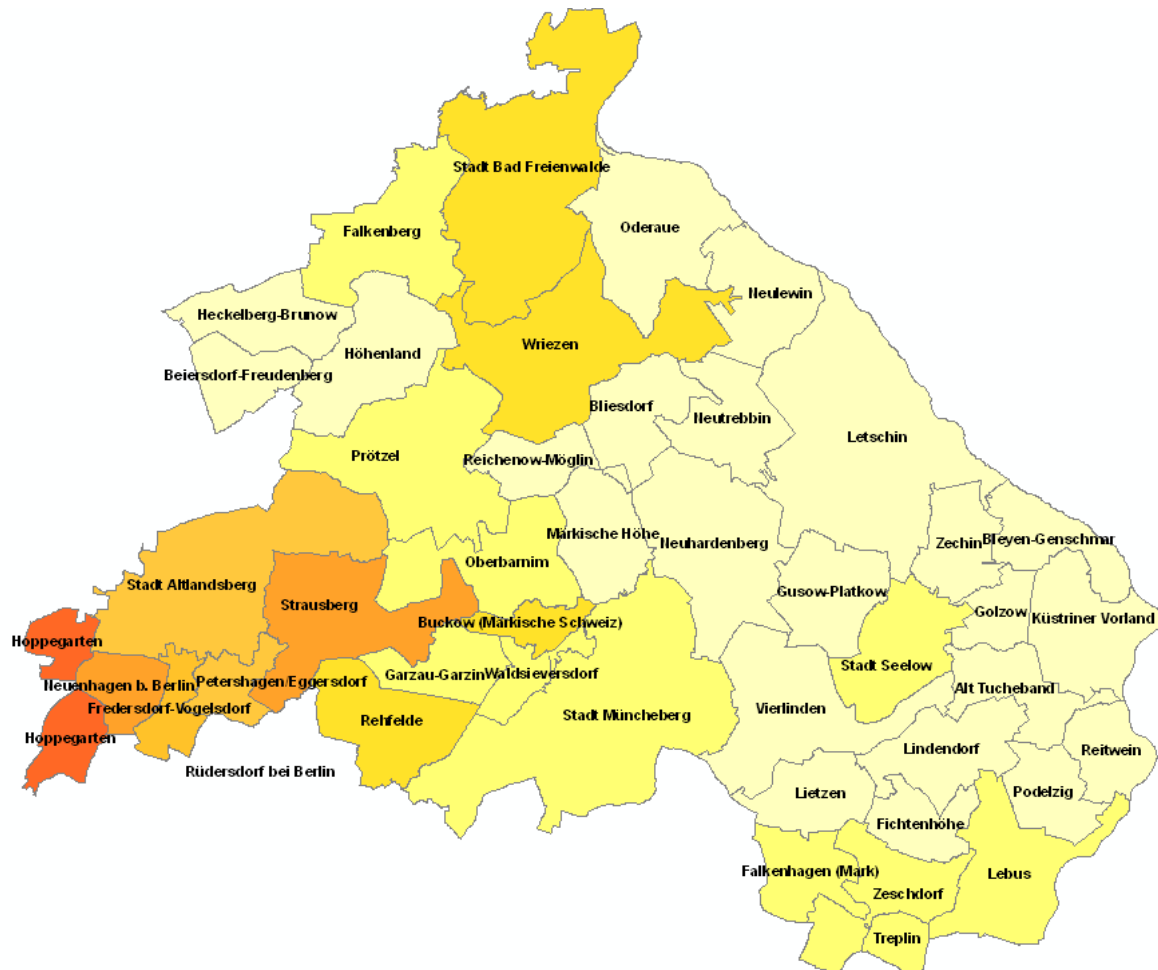
#### 5.2.1 Preisniveau

Der individuelle Wohnungsbau bezieht sich hauptsächlich auf Baugrundstücke für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser**. Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser sind von untergeordneter Bedeutung.

Das Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus weist ein beträchtliches West-Ost-Gefälle auf. Im Berliner Umland sind die Bodenwerte um ein Vielfaches höher als im ländlich geprägten Bereich nahe der Landesgrenze zur Republik Polen.

Das überwiegende Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Märkisch-Oderland ist nachfolgend grafisch dargestellt.

Baulandpreisniveau des individuellen Wohnungsbaus



(Datenquelle: GIS LK MOL)

Wertebereich
≤ 15 €/m <sup>2</sup>
> 15 - 30 €/m <sup>2</sup>
> 30 - 45 €/m <sup>2</sup>
> 45 - 60 €/m <sup>2</sup>
> 60 - 75 €/m <sup>2</sup>
> 75 -105 €/m <sup>2</sup>

Das mittlere Preisniveau, basierend auf den aktuellen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2011, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Situation, ist aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>58,00</b>	<b>20,00 – 105,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>79,00</b>	<b>50,00 – 105,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>57,00</b>	<b>44,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>39,00</b>	<b>20,00 – 65,00</b>
<b>weiterer Metropolenraum</b>	<b>15,00</b>	<b>3,00 – 34,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>26,00</b>	<b>15,00 – 34,00</b>
<b>Dörfer mit Einfluss durch Stadtnähe von Buckow, Bad Freienwalde, Seelow</b>	<b>17,00</b>	<b>10,00 – 26,00</b>
<b>Höhendörfer</b>	<b>10,00</b>	<b>3,00 – 16,00</b>
<b>Oderbruchdörfer</b>	<b>5,00</b>	<b>3,00 – 15,00</b>

<b>mittleres Bodenpreisniveau für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG</b>		
<b>Gebiet</b>	<b>Ø Preisniveau €/m<sup>2</sup></b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>75,00</b>	<b>30,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden innerhalb A 10 (Hoppegarten, Neuenhagen)</b>	<b>98,00</b>	<b>90,00 – 100,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 mit S-Bahnanschluss (Strausberg, Petershagen/Eggersdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf)</b>	<b>71,00</b>	<b>65,00 – 75,00</b>
<b>Gemeinden außerhalb A 10 ohne S-Bahnanschluss (Altlandsberg, Rüdersdorf)</b>	<b>51,00</b>	<b>30,00 – 60,00</b>
<b>weiterer Metropolenraum</b>	<b>38,00</b>	<b>28,00 – 48,00</b>
<b>Städte u. analoge Gemeinden (Rehfelde, Bad-Freienwalde, Wriezen, Seelow, Buckow, Müncheberg, Lebus)</b>	<b>38,00</b>	<b>28,00 – 48,00</b>

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittliche Preisentwicklung der vergangenen Jahre ist entsprechend § 11 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Hilfe von Indexreihen darzustellen.

In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Datenbasis ermöglichen Indexreihen einen allgemeinen Überblick über die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung für ein Untersuchungsgebiet (Indexgebiet). Innerhalb eines Indexgebietes kann die Preisentwicklung in Teilbereichen abweichend verlaufen.

Für die Wertermittlung sind Indexreihen deshalb nur geeignet, wenn entweder sowohl die wertbestimmenden Eigenschaften der zugrunde gelegten Grundstücke als auch die preisliche Entwicklung in diesem Gebiet einheitlich sind oder abweichende lokale Besonderheiten quantifiziert werden.

Ist die grundlegende Voraussetzung für die tatsächliche Vergleichbarkeit gegeben, ermöglichen Bodenpreisindexreihen mit ausreichender Genauigkeit eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten auf beliebige Bewertungsstichtage.

Eine bestimmte Methode zur Ableitung von Indexreihen ist durch die ImmoWertV nicht vorgeschrieben. Im Landkreis Märkisch-Oderland werden die Indexreihen auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte gebildet.

In den Vorjahren hat der Gutachterausschuss Bereiche mit gleichen Rahmenbedingungen zu einem Bodenpreisindexgebiet zusammengefasst. Die ungeprüfte Anwendbarkeit in der Wertermittlungspraxis birgt jedoch ein Genauigkeitsrisiko bzw. führt nicht immer zu plausiblen Werten.

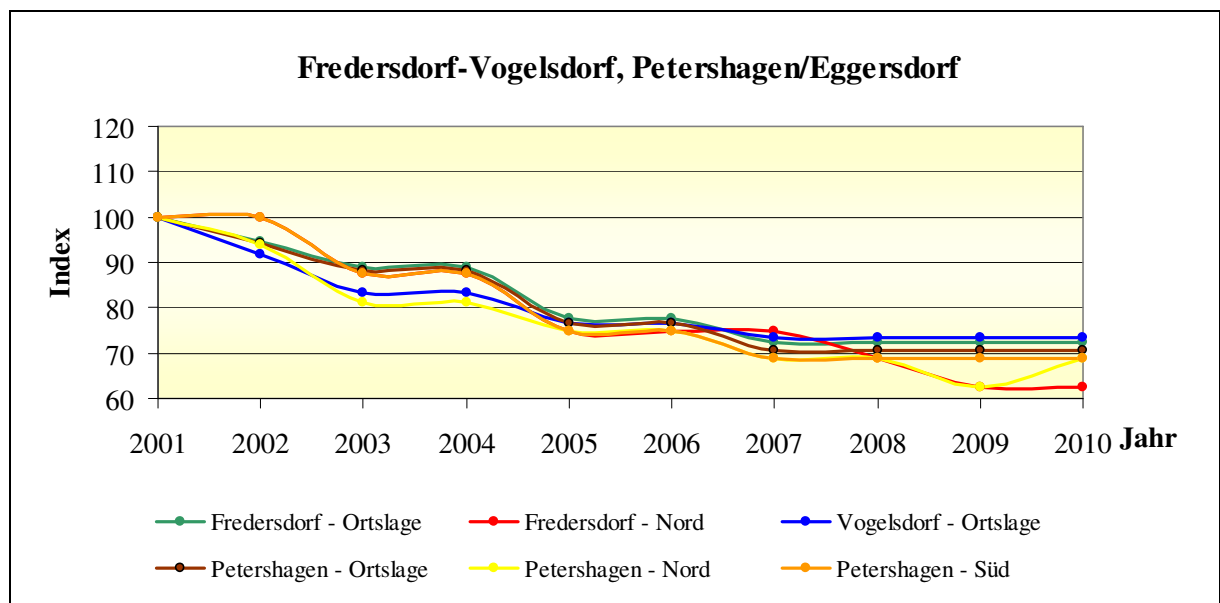
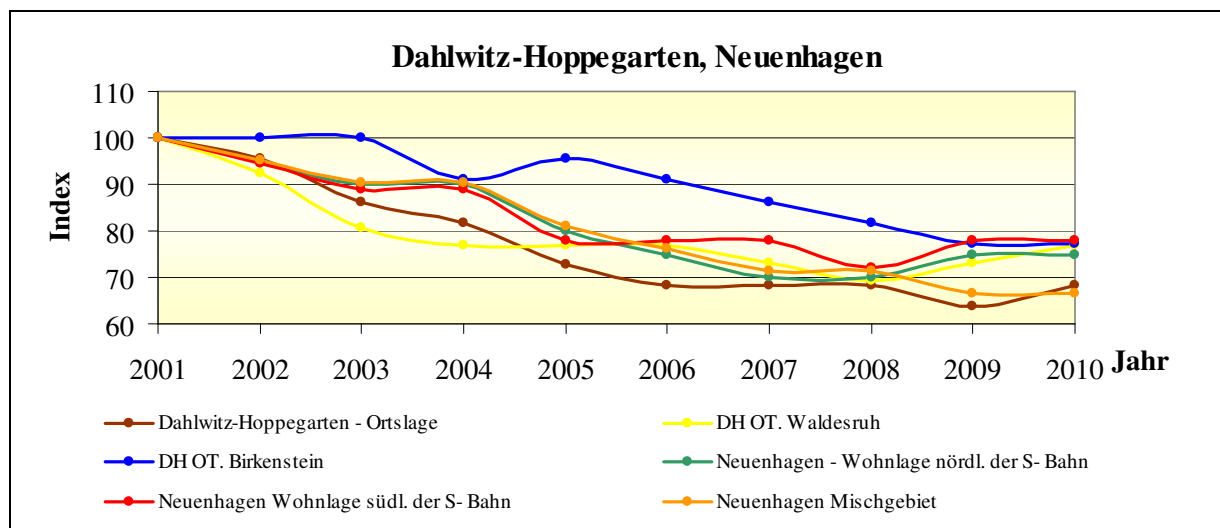
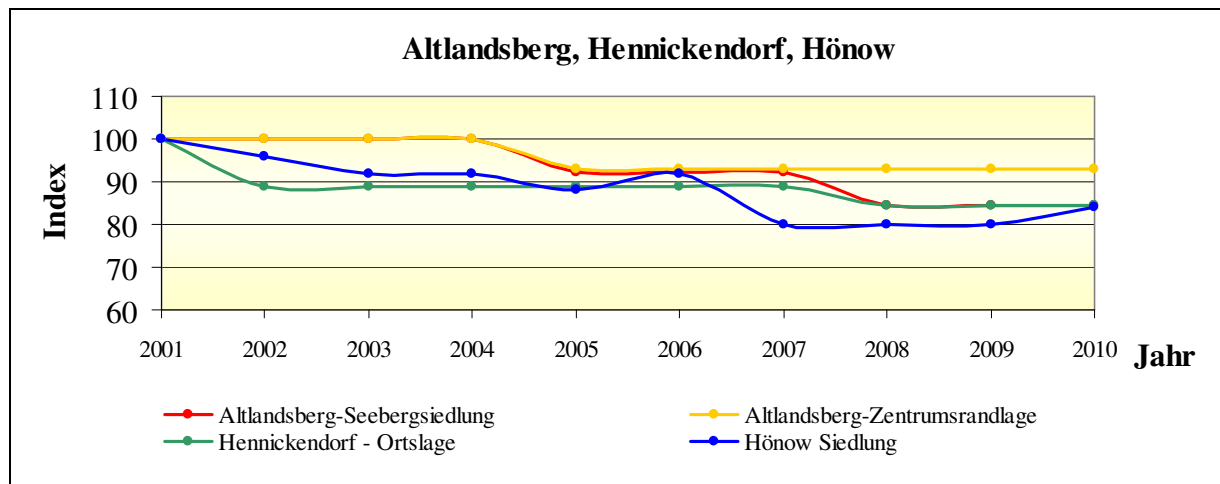
Deshalb hält der Gutachterausschuss eine kleinteiligere Darstellung der Preisentwicklung differenziert nach Bodenrichtwertzonen für erforderlich.

Nachfolgend ist für ausgewählte Indexgebiete (hier Bodenrichtwertzonen) die Bodenwertentwicklung von baureifem Land dargestellt. Gleichzeitig bietet der Gutachterausschuss für jedes Gebiet nach schriftlichem Antrag Auskünfte zu spezifischen Indexreihen an.

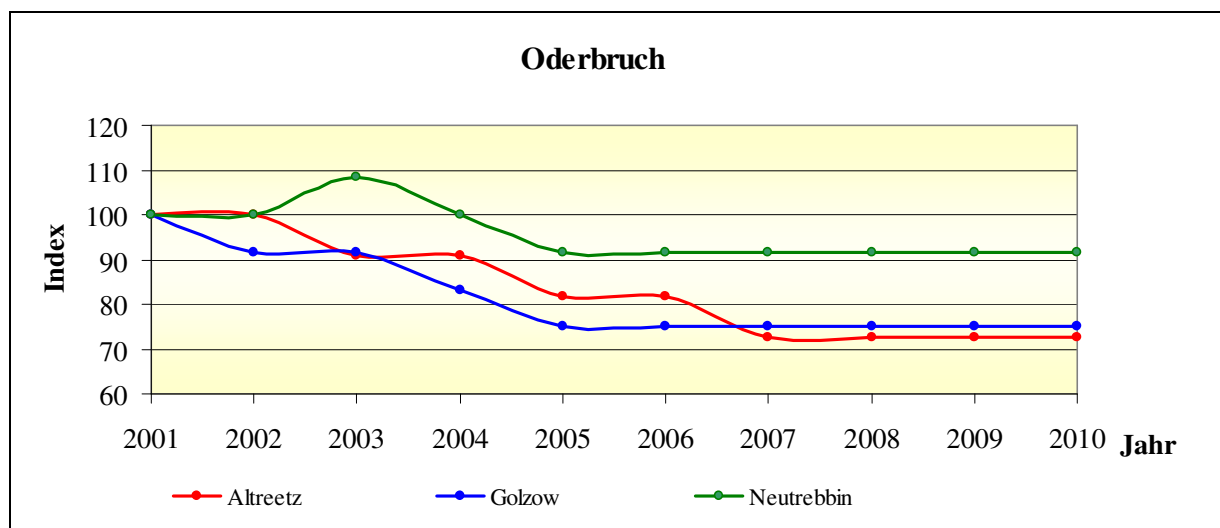
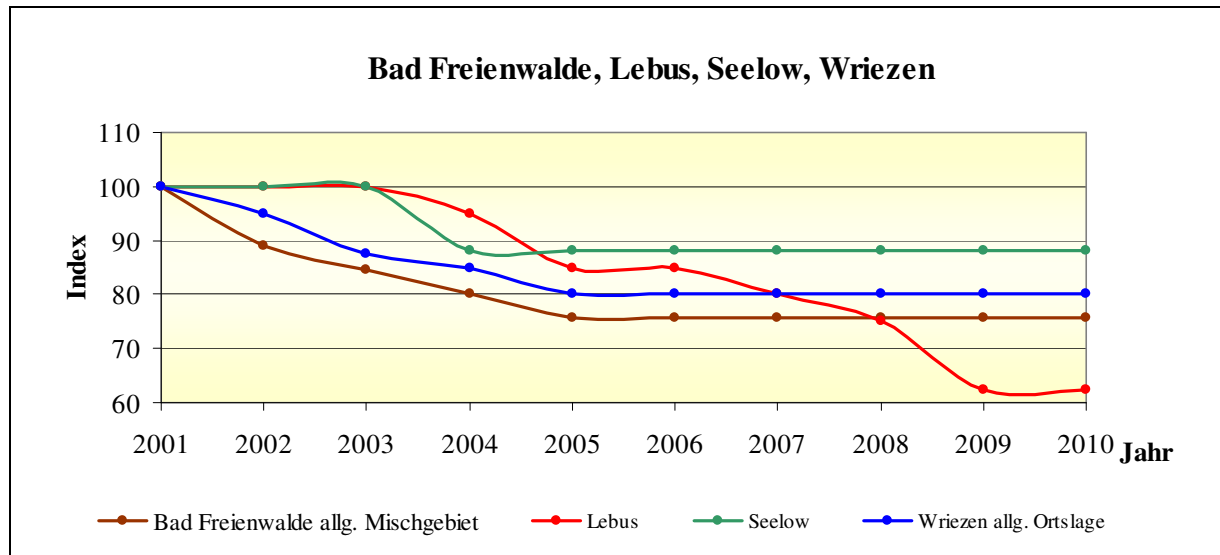
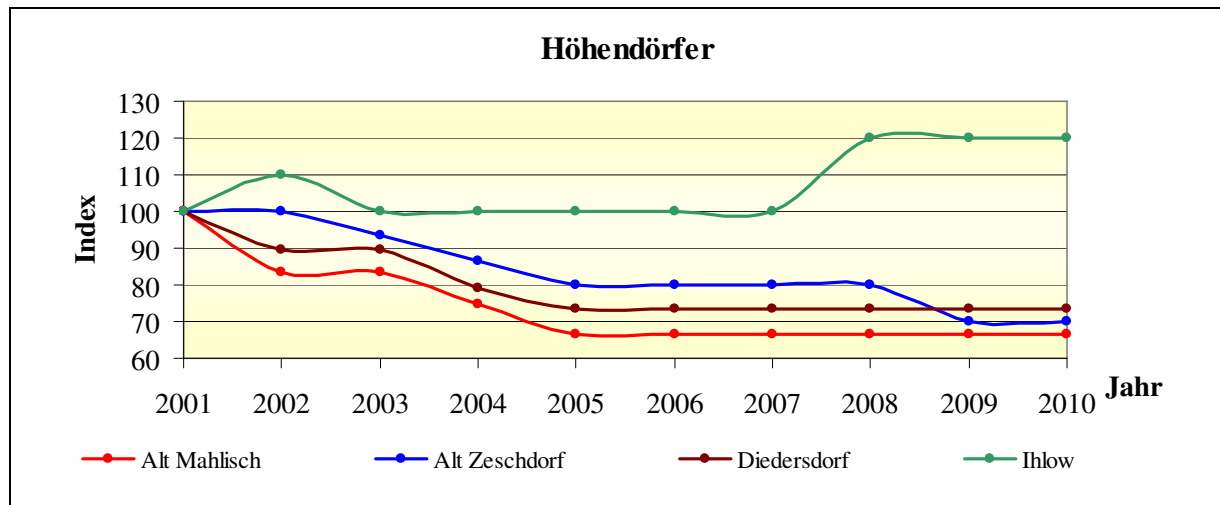
Zur Darstellung der Preisentwicklung der letzten 10 Jahre wurde als Basisjahr das Jahr 2001 mit dem Index 100 festgelegt.

Entsprechend der unterschiedlichen Preisentwicklung wurden u. a. für das Kreisgebiet folgende Bodenpreisindexgebiete für Bauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gebildet:

► Berliner Umland



► weiterer Metropolitanraum



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können signifikante Wertunterschiede von sonst gleichartigen Grundstücken berücksichtigt werden, wenn die jeweiligen Einflüsse auf die Wertunterschiede nachweisbar sind und entsprechend dem mathematischen Zusammenhang erfasst werden können (s. § 12 ImmoWertV).

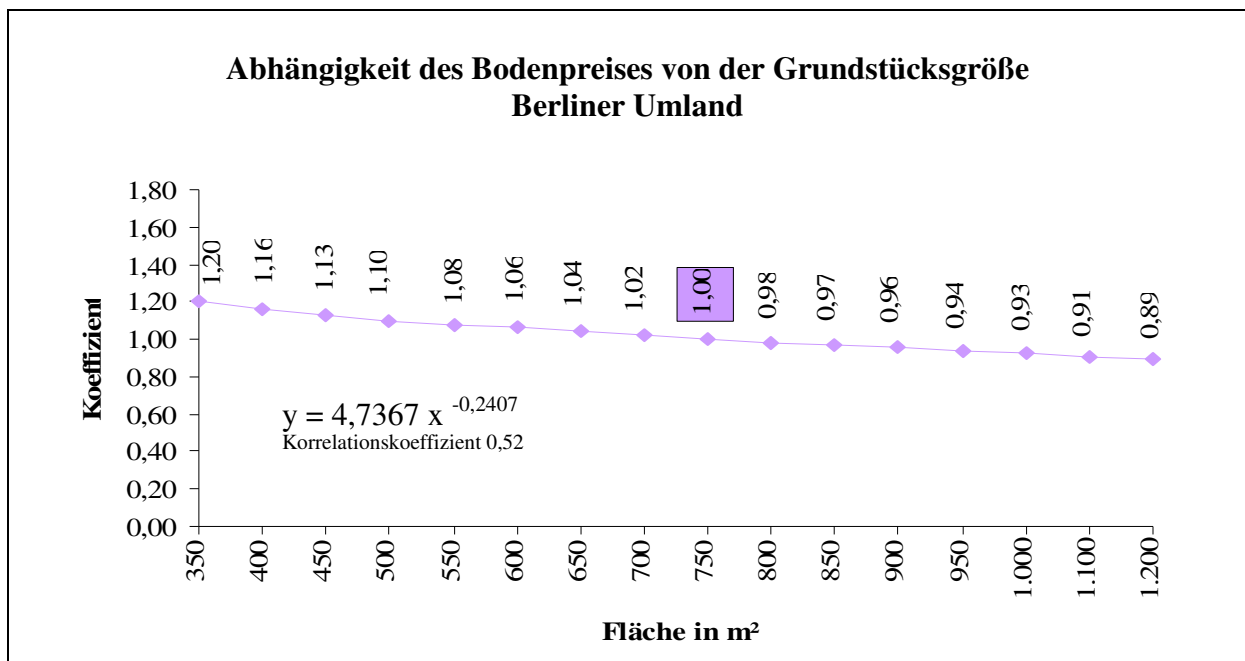
#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

Der Bodenwert von Wohngrundstücken wird neben der Lagequalität und anderen Einflüssen auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. In der Wertermittlungspraxis trifft für Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden bei sonst gleichen Grundstücksmerkmalen, häufig der Grundsatz zu:

„je größer das Grundstück, umso niedriger der Quadratmeterpreis“.

Der Gutachterausschuss hat in Auswertung der Kauffälle der Jahre 2006 – 2010 die Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und Grundstücksgrößen untersucht und im Ergebnis die Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau neu ermittelt. Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf das Berliner Umland. Eine weitere räumliche Differenzierung in das Gebiet innerhalb bzw. außerhalb des Autobahnringes A10 zeigte kein signifikant abweichendes Ergebnis.

Für das Berliner Umland (ausgenommen Strausberg\*) wurden folgende Abhängigkeiten festgestellt:



Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
<b>Koeffizient Ind. WB</b>	1,20	1,16	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89

\* Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird nicht für die Gemeinde Strausberg empfohlen. Hier konnten die ermittelten Abhängigkeiten nicht nachgewiesen werden.



Für den weiteren Metropolenraum konnten keine Flächenumrechnungskoeffizienten ermittelt werden, da eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße nicht nachweisbar war.

Bei der Verwendung der Flächenumrechnungskoeffizienten wird auf eine sachverständige Prüfung hingewiesen. Ob sich die errechneten Bodenpreise tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielen lassen, ist auch anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zu überprüfen. Das trifft besonders auf die Zu- oder Abschläge an den Rändern der ermittelten Koeffizienten zu.

#### **5.2.4 Eckgrundstücke**

Die Lage von Grundstücken an einer Straßenkreuzung kann je nach Nutzung des Grundstücks nachteilig oder vorteilhaft sein und wird demgemäß am Grundstücksmarkt i. d. R. mit Abschlägen (Wohnbaugrundstücke) bzw. Zuschlägen (Grundstücke mit geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung) quittiert.

Für Wohngrundstücke ist die Ecklage häufig wegen stärkerer Belastung durch Straßenlärm und Abgase, höheren Erschließungsbeiträgen und stärkerer Einsehbarkeit eher nachteilig.

In Auswertung von Kaufverträgen der letzten 10 Jahre ist festzustellen, dass Wohngrundstücke in Ecklage im Mittel ca. 5 % preiswerter sind. Das gilt sowohl für das Berliner Umland als auch den weiteren Metropolenraum.

Die Stichprobe basiert insgesamt auf 2.500 Kauffällen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und dem Bodenrichtwert, um sonstige Lage- und konjunkturbedingte Einflüsse zu eliminieren.

### **5.3 Geschosswohnungsbau**

Dieser Teilmarkt ist im Landkreis Märkisch-Oderland ohne Bedeutung. Wegen fehlender Kauffälle ist eine fundierte Angabe zum Preisniveau nicht möglich.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird vorrangig von den klassischen Gewerbegebieten bestimmt. Im Landkreis Märkisch-Oderland sind im Wesentlichen nachfolgende Gewerbegebiete vorhanden:

Berliner Umland			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Hoppegarten	Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten	680.000	91,0
Neuenhagen bei Berlin	Industrie- u. Gewerbestättengebiet Am Umspannwerk	900.700	95,6
Fredersdorf-Vogelsdorf	Industrie- u. Gewerbegebiet Vogelsdorf-Ost	146.000	19,2
	Kommunaler Gewerbepark Fredersdorf-Nord	126.886	74,3
Rüdersdorf bei Berlin	Gewerbegebiet Pappelhain	126.954	64,0
	Industrie- und Gewerbegebiet Herzfelde	820.000	78,9
Strausberg	Gewerbegebiet Flugplatz Strausberg	200.000	65,0
	Gewerbegebiet Strausberg-Nord	348.643	49,0
Summe / Mittel		3.349.183	<b>78,6*</b>

weiterer Metropolitanraum			
Gemeinde/Stadt	Name	Nettobaufläche m <sup>2</sup>	Auslastung %
Bad Freienwalde (Oder)	Gewerbegebiet Altranft	204.199	52,0
Wriezen	Umwelttechnologiepark Thöringswerder	250.000	58,0
Vierlinden	Gewerbe- und Industriegebiet Waldsiedlung Diedersdorf	206.000	62,0
Seelow	Gewerbegebiet Nord	116.966	39,3
Müncheberg	Gewerbegebiet Marienfeld	97.188	48,0
Summe / Mittel		874.353	<b>53,9*</b>

\* durchschnittliche Auslastung dieser Gebiete bezogen auf die Gesamtfläche

Die mittlere Auslastung der Gewerbegebiete ist gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Die Tabellen beinhalten die förderfähigen Gewerbegebiete entsprechend den Angaben des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland.

Weitere Informationen unter <http://www.molinvest.de/>  
(Internetpräsentation des Wirtschaftsfördervereins Märkisch-Oderland)

### 5.4.1 Preisniveau

In Abhängigkeit von der Lage differiert das Preisniveau von gewerblichen Bauflächen im Landkreis Märkisch-Oderland erheblich. Auch hier ist ein deutliches West-Ost-Gefälle zu verzeichnen.

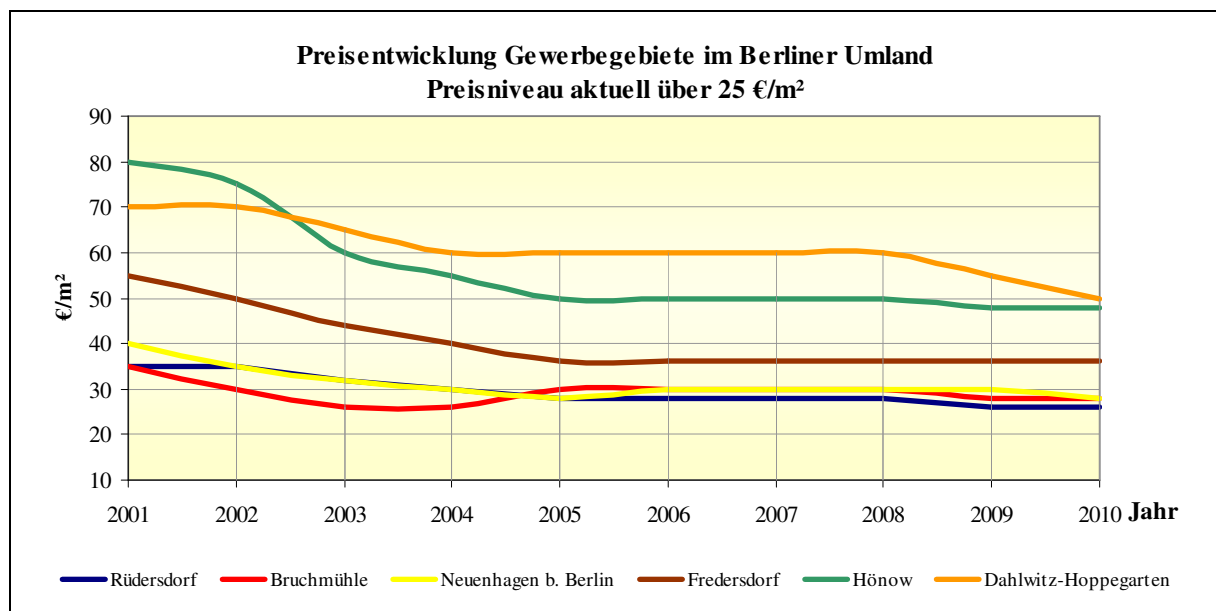
beitragsrechtlicher Zustand	Ø Preisniveau von gewerblichen Bauflächen (Grundlage: Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
erschließungsbeitragsfrei	15 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup> (5 - 7 €/m <sup>2</sup> )
erschließungsbeitragsfrei und abgabenbeitragsfrei	28 €/m <sup>2</sup> (14 - 50 €/m <sup>2</sup> )	7 €/m <sup>2</sup> (5 - 7 €/m <sup>2</sup> )

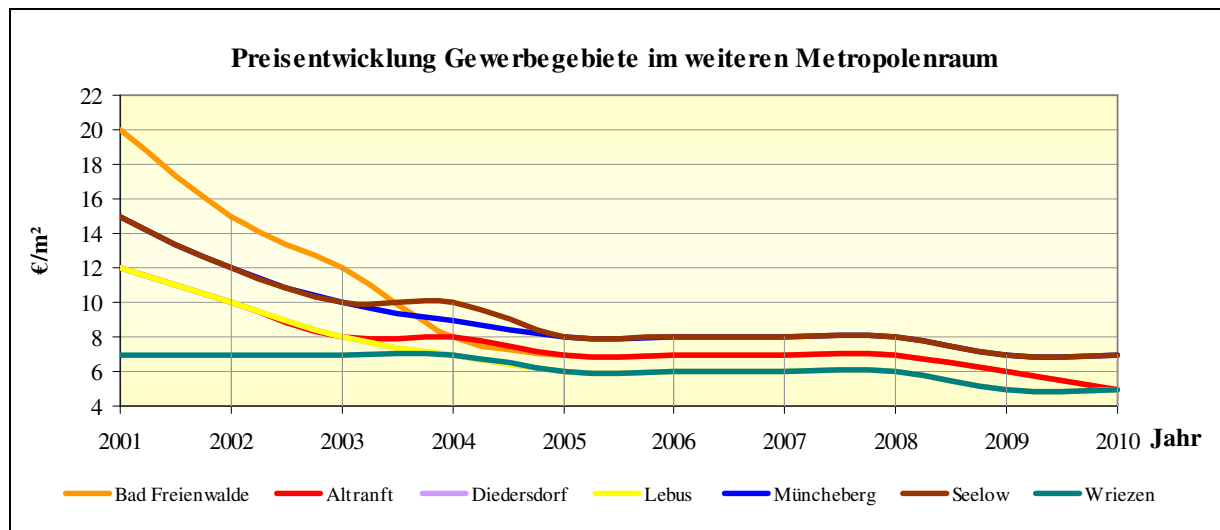
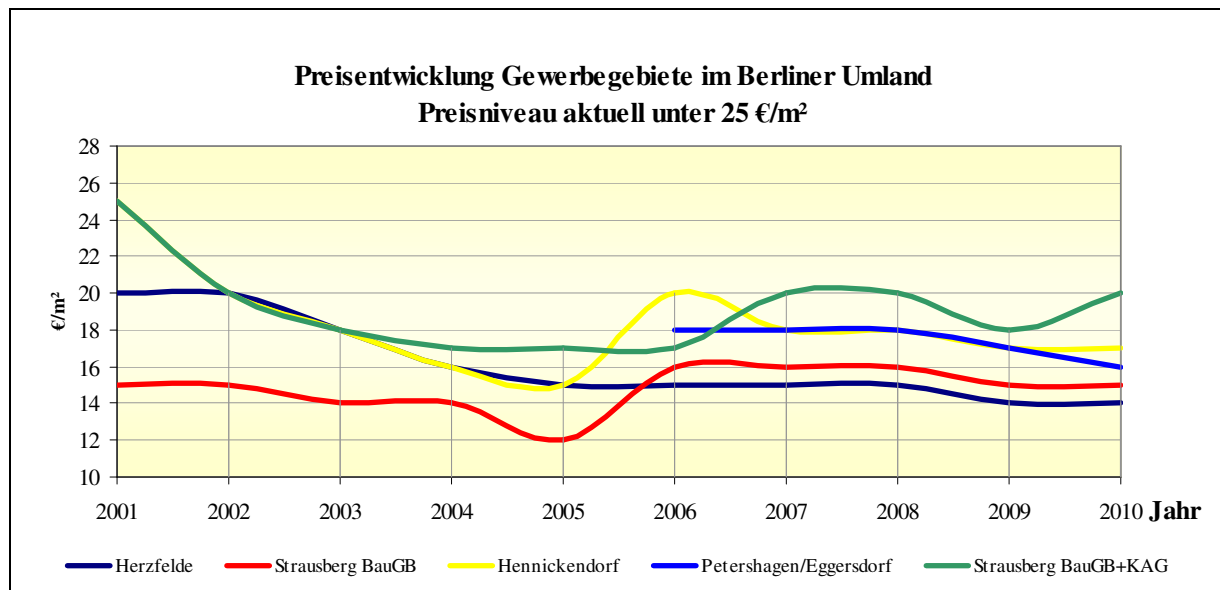
### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Grundlage der im Folgenden dargestellten Bodenpreisentwicklung ist der durch den Gutachterausschuss jährlich ermittelte Bodenrichtwert.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Preisentwicklung der letzten 10 Jahre.

Abgesehen von bevorzugten Standorten insbesondere im Berliner Umland ist in diesem Teilmarkt die Marktbewegung nur gering. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend stabil, wobei auch weitere Rückgänge insbesondere auch im höherpreislichen Bereich sowie vereinzelte Erhöhungen zu verzeichnen waren.





**Hinweis:** Diedersdorf deckt sich mit Lebus; Müncheberg deckt sich mit Seelow, Bad Freienwalde deckt sich mit Altranft

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### ► Bauerwartungsland

„**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Das Preisniveau von Bauerwartungsland hängt vorrangig vom Grad der Bauerwartung ab, der durch die voraussichtliche Wartezeit bis zur Baureife sowie der Realisierungschance bestimmt wird. Da sowohl Wartezeit als auch die Realisierungschancen sehr unterschiedlich sind, kann für Bauerwartungsland kein einheitliches Wertniveau angegeben werden.

Erwartungsgemäß ist in Auswertung der Kaufpreise der letzten 5 Jahre festzustellen, dass die Kauffälle einer großen Streuung unterliegen. Ca. 80 % der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen **15 % und 40 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte für baureifes Land aus.

Im Mittel wurden rund **25 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Lageabhängigkeiten sind dabei nicht festzustellen. Die Stichprobe umfasst 39 geeignete Kauffälle.

### ► Rohbauland

„**Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

(§ 5, Abs. 3 ImmoWertV)

Begrifflich wird beim Rohbauland zwischen dem Brutto- und Nettorohbauland unterschieden. Während beim Brutorohbauland Flächen für öffentliche Zwecke wie Erschließungsflächen und Grünanlagen mit enthalten sind, umfasst das Nettorohbauland die eigentlichen Baugrundstücke.

Zur Auswertung standen lediglich Kaufpreise für Brutorohbauland zur Verfügung. Bei den Kaufpreisen der Jahre 2006 bis 2010 ist eine große Streuung zwischen **20 % und 80 %** der maßgeblichen Bodenrichtwerte festzustellen. Im Mittel wurden rund **40 %** des Bodenrichtwertes gezahlt. Lageabhängigkeiten sind dabei ebenso nicht festzustellen. Die Stichprobe umfasst 27 geeignete Kauffälle.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### ► geschäftlich genutzte Grundstücke (Handel/Einzelhandel)

Die Datenbasis für eine statistische Analyse in diesem Teilmarkt ist zu gering; es standen für den Zeitraum 2006 bis 2010 lediglich dieselben 6 Kaufverträge wie im Vorjahr zur Verfügung. Die Kaufpreise lagen lageabhängig sowohl unter als auch über dem Bodenrichtwert für baureifes Land.

### ► Wassergrundstücke

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Landkreis Märkisch-Oderland 19 Wassergrundstücke verkauft. Sie konzentrieren sich auf Bodenrichtwertzonen am Stienitzsee in Hennickendorf und Straussee in Strausberg.

Für Wassergrundstücke werden wegen der Seltenheit und der reizvollen Lage häufig Preise erzielt, die deutlich über dem allgemeinen Preisniveau ohne diesen Lagevorteil liegen, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

Lage	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> ) zum 01.01.2011		
	Wassergrundstücke	Grundstücke ohne Gewässeranbindung	Verhältnis (%)
am Straussee in Strausberg			
◦ Badstraße	100	70	143
◦ Fontanestraße	100	70	143
am Stienitzsee in Hennickendorf			
◦ direkt am Stienitzsee	130	38	342
◦ nahe Stienitzsee	80	38	210

Weitere Untersuchungsergebnisse zu Wassergrundstücken sind in den Grundstücksmarktberichten der Nachbarkreise Barnim und Oder-Spree sowie im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010 veröffentlicht.

### ► Baugrundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich

Erfahrungsgemäß orientiert sich der Bodenwert für Wohngrundstücke bzw. privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch am Bodenwertniveau (Bodenrichtwert) der nächstgelegenen bzw. umliegenden Ortschaften. In diesem Teilmarkt ist wiederholt eine große Streuung festzustellen. 80 % der Kauffälle liegen zwischen 20 % und 80 % der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen. Das Preisniveau wird dabei von der Entfernung zur nächstgelegenen Innenbereichszone beeinflusst.

Im Mittel wurden rund 50 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Die Stichprobe der letzten 5 Jahre bestand aus 16 Kauffällen.

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbare Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein.

Das Erbbaurecht kann auch an einem bebauten Grundstück begründet werden. Damit erfolgt eine eigentumsrechtliche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erbbauberechtigten wird.

Der Erbbauzins als das zu zahlende Entgelt für die Gewährung eines vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes wird aus dem Wert des Baugrundstücks abgeleitet. Er wird in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart.

Die Laufzeiten der im Landkreis Märkisch-Oderland registrierten Erbbaurechtsverträge betragen 50 - 99 Jahre. Die Laufzeiten können frei vereinbart werden.

Im Landkreis Märkisch - Oderland wurden im Jahre 2010 insgesamt 25 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen bzw. Erbbaurechte verkauft. Gemessen an der Anzahl der Verträge über bebautes und unbebautes Bauland liegt der Anteil wie im Vorjahr bei ca. 1,2 %. Nur 9 Kauffälle waren für eine weitere Auswertung geeignet.

### ► Erbbauzinssätze pro Jahr

Grundstücksart	2006	2007	2008	2009	2010	Anzahl 2010
Wohnbaugrundstücke	Ø 4,1 % (3,2 - 5,0%)	Ø 4,2 % (4,0 - 4,5%)	Ø 4,4 % (4,0 - 6,0%)	Ø 4,0 % (2,0 - 4,5%)	Ø 4,9 % (4,5 - 5,0%)	4
Gewerbegrundstücke	-	4,3 %	5,0 %	Ø 6,9 % (5,0 - 6,0%)	Ø 5,0 % (5,0 - 5,0%)	4
Erholungsgrundstücke	6,0 %	-	-	7,0 %	7,0 %	1

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

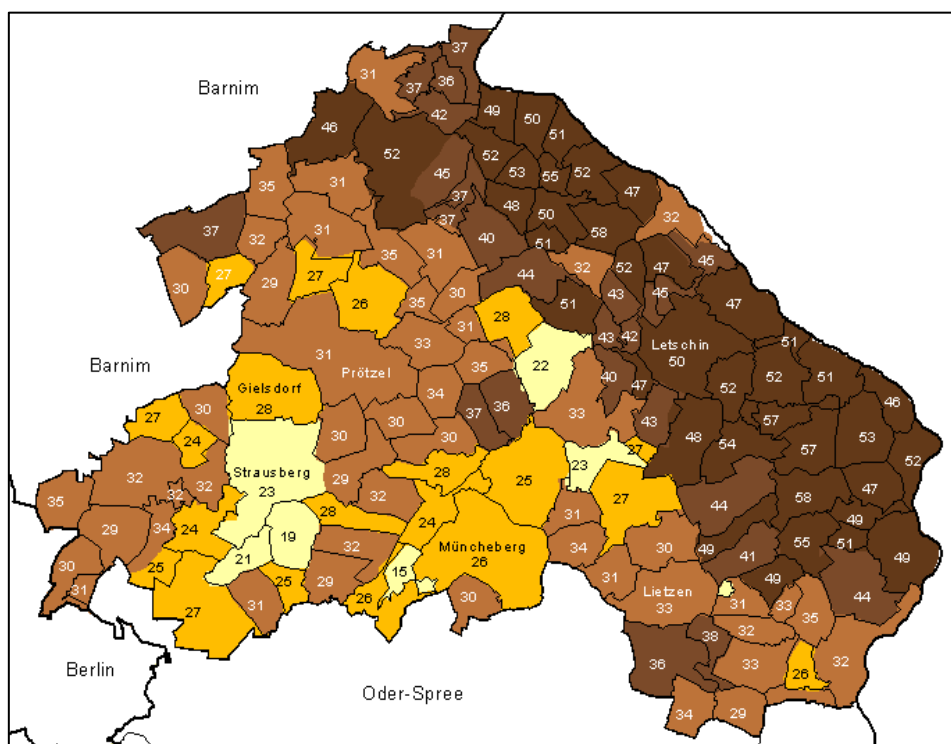
### 6.1 Allgemeines

Die Fläche des Landkreises Märkisch-Oderland wird zu 86 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

22 % aller Kauffälle des Jahres 2010 bezogen sich auf diesen Teilmarkt mit einem Flächenumsatzanteil von 90 %.

Die nachfolgende Grafik stellt die differenzierte Anbaueignung im Kreisgebiet nach Ackerzahlbereichen dar:

*(Die Acker- bzw. Grünlandzahl ist auf die Reichsbodenschätzung 1934 zurückzuführen und ist Ausdruck des Ertragspotentials der Böden.)*



Quelle: IS Lara-Informationssystem des ländlichen Raumes; Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung.

Das im Nord-Osten des Landkreises liegende „Oderbruch“ ist mit seiner relativ hohen Bodenfruchtbarkeit von den vorherrschenden Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm geprägt. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 51.

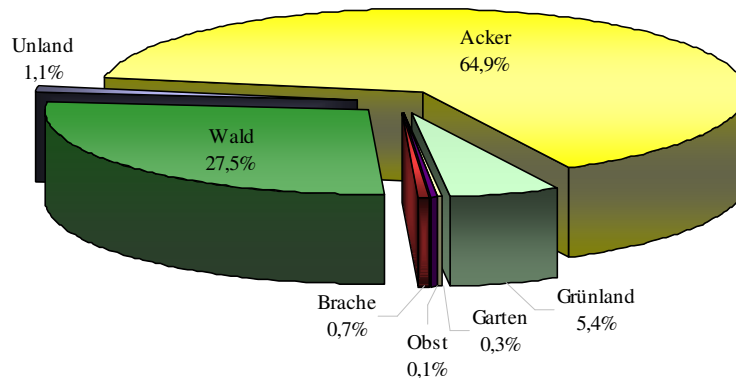
Das an das „Oderbruch“ anschließende Höhengebiet „Ostbrandenburgische Platte“ ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodengüte ist gering bis gut, jedoch sehr heterogen. Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 30.



► **Flächennutzung**

In der nachfolgenden Grafik ist die Aufteilung der Kreisfläche nach den Flächenanteilen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten dargestellt. Wie daraus ersichtlich ist, dominiert im Landkreis Märkisch-Oderland die Ackerfläche, gefolgt von Wald, wogegen Grünland und Obstanbau hier nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

**Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft**



Quelle: Nutzungsartenaufstellung lt. Katasteramt, 2010

► **Umsätze 2010**

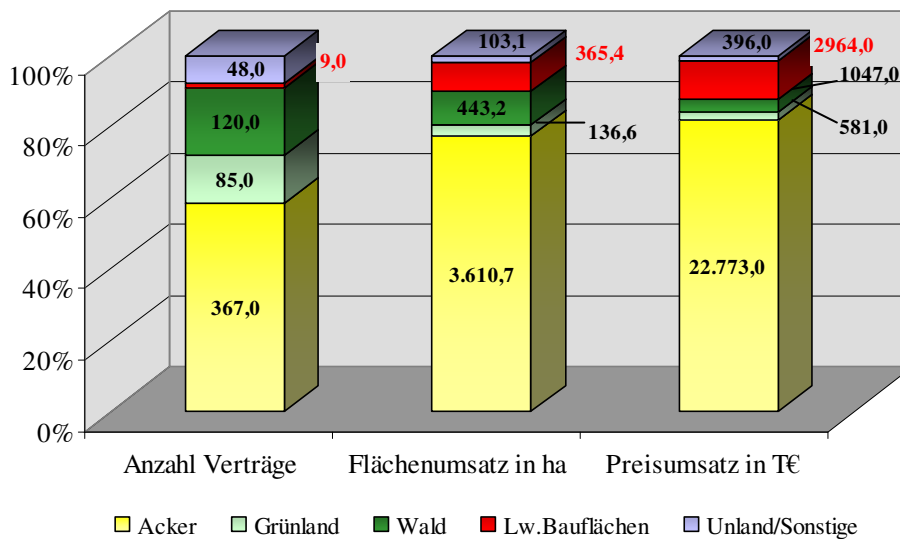
Die außergewöhnlich hohen Geld- und Flächenumsätze der letzten beiden Jahre wurden im Berichtszeitraum nicht mehr erreicht. Auch in der Anzahl der Verträge ist ein weiterer Rückgang zu verzeichnen. Der im Vergleich zum erheblich verringerten Flächenumsatz nahezu unbedeutende Rückgang im Geldumsatz ist Ausdruck des spürbar gestiegenen Bodenpreisniveaus.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2009	761	27.900	5.990,2
2010	670	27.800	4.664,5
Vergleich zum Vorjahr	-12,0 %	-0,4 %	-22,1 %

Der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt macht mit 4.664 ha ca. 2,2 % der Kreisfläche bzw. 2,5 % der Landwirtschaftsfläche aus. Ungeachtet des Rückgangs liegt der Flächenumsatz immer noch mehrfach über dem Durchschnitt der Altbundesländer.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzverteilung bezogen auf die verschiedenen Nutzungen (ohne zukünftige Gemeinbedarfsflächen).

Umsatz Land- und Forstwirtschaft



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau von Acker und Grünland

Der Landkreis gliedert sich entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten im Wesentlichen in zwei Bereiche: dem fruchtbaren „Oderbruch“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“.

Der dem **Berliner Umland** zuzuordnende Bereich im Westen des Landkreises gehört hinsichtlich seiner Entstehung zwar zur „Ostbrandenburgischen Platte“, wird jedoch separat untersucht, um den Einfluss der Hauptstadtstärke erfassen zu können.

Im Preisniveau von Acker und Grünland spiegeln sich die unterschiedlichen Bodenqualitäten der Bereiche kaum wieder.

Das aktuelle Preisniveau wird zur Übersicht durch die vom Gutachterausschuss beschlossenen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 wie folgt dargestellt.

Bereich	Acker (€/m <sup>2</sup> )	Grünland (€/m <sup>2</sup> )
<b>Oderbruch</b>	<b>0,60</b> (Ackerzahl 40 – 60) (1-20 ha)	<b>0,45</b> (Grünlandzahl 40- 60) (1-5 ha)
<b>Ostbrandenburgische Platte</b>	<b>0,50</b> (Ackerzahl 20 - 40) (1-10 ha)	<b>0,35</b> (Grünlandzahl 20 - 40) (1-5 ha)
<b>Berlinnahe Raum</b>	<b>0,50</b> (Ackerzahl 20 - 40) (1-20 ha)	<b>0,30</b> (Grünlandzahl 20 - 40) (1-5 ha)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich überwiegend auf landwirtschaftliche Flächen, wobei ein Fremdanteil anderer Nutzungsarten bis zu 10 % als nicht wertbeeinflussend toleriert wird. Dagegen sind separate Kleinstflächen (< 2.500 m<sup>2</sup>) wegen möglicher sonstiger Wertbeeinflussung, genauso wie begünstigtes Agrarland und Flächen mit einer zukünftig öffentlichen Nutzung, hier nicht berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat für die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte neben einer Spanne für die Bonität des Bodens auch eine Spanne für die Flächengröße angegeben.

Der Hauptteil der Kauffälle ist in diese Spannen einzuordnen, so dass damit der typische landwirtschaftliche Grundstücksmarkt im Landkreis Märkisch-Oderland abgebildet wird. Jenseits dieser Spannen sind erhebliche Abweichungen im Preisniveau festzustellen. Hier können die Bodenpreise im Einzelfall anhand von Auskünften aus der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

### ► Preisniveau von Acker

Trotz Rückgängen sowohl im Flächenumsatz als auch in der Anzahl der Verträge war im Berichtszeitraum bei Acker ein erneutes Preishöchstniveau zu verzeichnen. Die Preissteigerung betrug im Vergleich zum Vorjahr 20 % bei Acker im „Oderbruch“ und sogar 25 % bei Acker auf der „Ostbrandenburgischen Platte“. Das führt zu einer weiteren Angleichung der „Ostbrandenburgischen Platte“ an das Preisniveau des „Oderbruch“. Betrag der Preisunterschied im Jahr 2004 noch nahezu 60 %, ist er damit aktuell auf 20 % abgeschmolzen.

Im Jahr 2010 wurden 3.611 ha Ackerfläche und damit 3,0 % der Ackerfläche des Kreises verkauft.

Das Preisniveau für Acker der Bereiche „Oderbruch“ und „Ostbrandenburgische Platte“ wird nachfolgend durch Darstellung von Einzelkaufpreisen verdeutlicht.

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Oderbruch"**

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
0,25-1	<b>0,30</b> 0,61	0,70 <b>0,64</b> <b>0,60</b> <b>0,61</b> <b>0,64</b> <b>0,59</b> 0,63	0,45 <b>0,50</b> 0,50 <b>0,32</b> <b>0,33</b> <b>0,50</b> <b>0,50</b> 0,52 <b>0,71</b> <b>1,00</b> <b>0,96</b> <b>0,47</b>	0,50 <b>0,55</b> <b>0,53</b> <b>0,50</b> <b>0,90</b> 0,56 <b>0,61</b>	<b>0,67</b> <b>0,75</b> 0,71 <b>0,56</b> <b>0,57</b>	33	<b>0,59</b>
>1-2	<b>0,46</b> <b>0,65</b>	<b>0,59</b> <b>0,35</b>	<b>0,39</b> 0,50 <b>0,58</b> <b>1,00</b> <b>1,25</b>	<b>0,40</b> 0,45 <b>0,51</b> <b>0,64</b>	1,00	14	<b>0,63</b>
>2-5		<b>0,39</b> <b>0,40</b> <b>0,55</b>	0,45 <b>0,46</b> <b>0,35</b> <b>0,70</b> 0,86 0,51 <b>0,52</b>	0,52 <b>0,45</b> <b>0,45</b>		13	<b>0,51</b>
>5-10	0,60	<b>0,60</b> <b>0,59</b>	<b>0,39</b> <b>0,61</b> 0,38 <b>0,60</b> <b>0,52</b> <b>0,50</b> 0,50 <b>0,55</b> 0,50 <b>0,55</b> 0,50 <b>0,60</b> <b>0,60</b> <b>1,00</b>	<b>0,65</b> 0,43 <b>0,45</b> <b>0,45</b> <b>0,64</b> <b>0,45</b> 0,50 <b>0,53</b> <b>0,60</b> 0,45	0,36 0,42 <b>0,67</b> <b>1,12</b> 0,40 0,50	37	<b>0,55</b>
>10-20	<b>0,65</b> 0,81	0,60 <b>0,56</b>	<b>0,39</b> <b>0,50</b> 0,50 0,46	<b>0,49</b> 0,45 0,39 0,69		12	<b>0,54</b>
>20-40		<b>0,92</b> <b>1,40</b>	<b>0,84</b> 0,57	<b>0,62</b> 0,69		6	<b>0,84</b>
> 40		1,05 <b>0,92</b>		<b>1,01</b>		3	<b>0,99</b>
Verträge (Anzahl)	7	20	44	36	11	118	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,58</b>	<b>0,67</b>	<b>0,58</b>	<b>0,56</b>	<b>0,64</b>		<b>0,59</b>

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

**Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich "Ostbrandenburgische Platte"**

Fläche (ha)	Ackerzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=20	21-30	31-40	41-50		
0,25-1		<b>0,69</b>	<b>1,07</b>	<b>0,30</b>	24	<b>0,50</b>
		0,50	0,50	<b>0,40</b>		
		<b>0,40</b>	<b>0,40</b>	<b>0,40</b>		
		<b>0,30</b>	0,40			
		<b>0,33</b>	<b>0,33</b>			
		<b>0,46</b>	<b>0,33</b>			
		<b>0,70</b>	0,30			
		<b>0,50</b>	<b>0,30</b>			
		0,30	<b>0,86</b>			
			<b>0,84</b>			
>1-2	<b>0,79</b>	<b>0,69</b>	<b>0,30</b>	0,30	10	<b>0,49</b>
		0,34	<b>0,37</b>			
		<b>0,47</b>	<b>0,53</b>			
		0,55	<b>0,53</b>			
>2-5			<b>0,31</b>	<b>0,42</b>	7	<b>0,38</b>
		<b>0,36</b>	<b>0,36</b>			
		<b>0,50</b>	<b>0,33</b>			
>5-10		<b>0,46</b>	<b>0,30</b>	<b>0,35</b>	30	<b>0,51</b>
		<b>0,80</b>	<b>0,50</b>			
		<b>0,66</b>	<b>0,38</b>	<b>0,42</b>		
		<b>0,34</b>	<b>0,29</b>			
		0,25	<b>0,74</b>			
		1,00	1,01			
		0,60	<b>0,35</b>			
		<b>0,47</b>	<b>0,60</b>			
		<b>0,75</b>	0,31			
		0,85	0,65			
		<b>0,30</b>	<b>0,33</b>			
		<b>0,22</b>	0,51			
		<b>0,40</b>	<b>0,58</b>			
>10-20		<b>0,29</b>	0,43		8	<b>0,56</b>
		<b>0,17</b>	<b>0,63</b>			
		0,82				
		1,14				
		<b>0,80</b>				
>20-40		0,33			5	<b>0,55</b>
		<b>0,32</b>				
		<b>1,02</b>				
		0,69				
>40		0,72	0,87		6	<b>0,77</b>
		<b>0,60</b>	0,80			
			<b>0,81</b>			
			0,81			
Verträge (Anzahl)	1	44	38	7	90	
Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )	<b>0,79</b>	<b>0,52</b>	<b>0,54</b>	<b>0,37</b>		<b>0,52</b>

Kaufpreise für ortsnahe Flächen im Fettdruck

## ► Preisniveau von Grünland

Die niedrigen Umsatzzahlen belegen die untergeordnete Bedeutung des Teilmarktes Grünland im Landkreis MOL. So macht der Flächenumsatz nur knapp 3 % des gesamten landwirtschaftlichen Marktes aus. Der Geldumsatz lag nur bei 2 %.

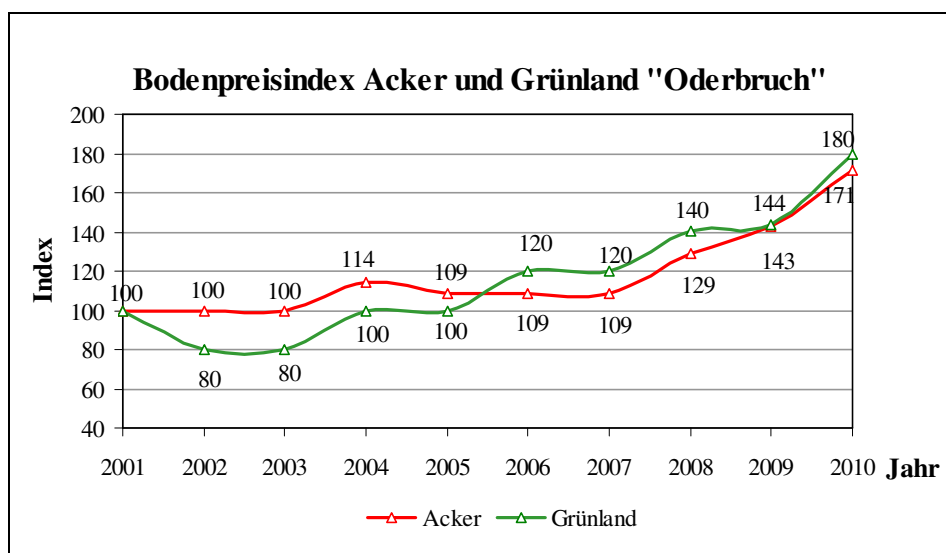
Die ab dem Jahr 2006 registrierte beständige Preissteigerung bei Grünland hat sich auch im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Der Preisanstieg vollzog sich dabei mit 36 % für das „Oderbruch“ und 33 % für die "Ostbrandenburgische Platte“ jeweils auf hohem Niveau. Weil in den letzten zwei Jahren der Preisanstieg für Grünland den von Acker noch übertroffen hat, verringert sich der Preisunterschied zwischen Acker und Grünland weiter.

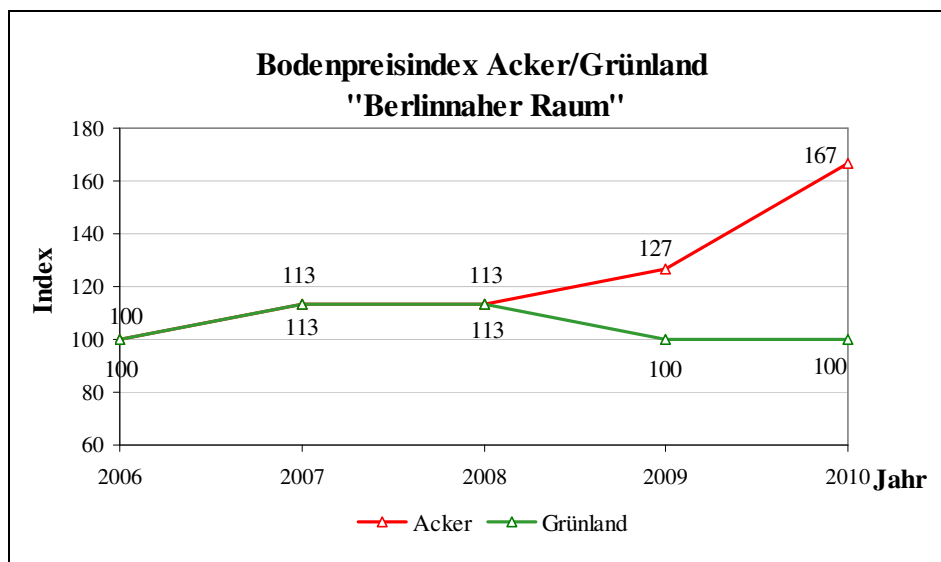
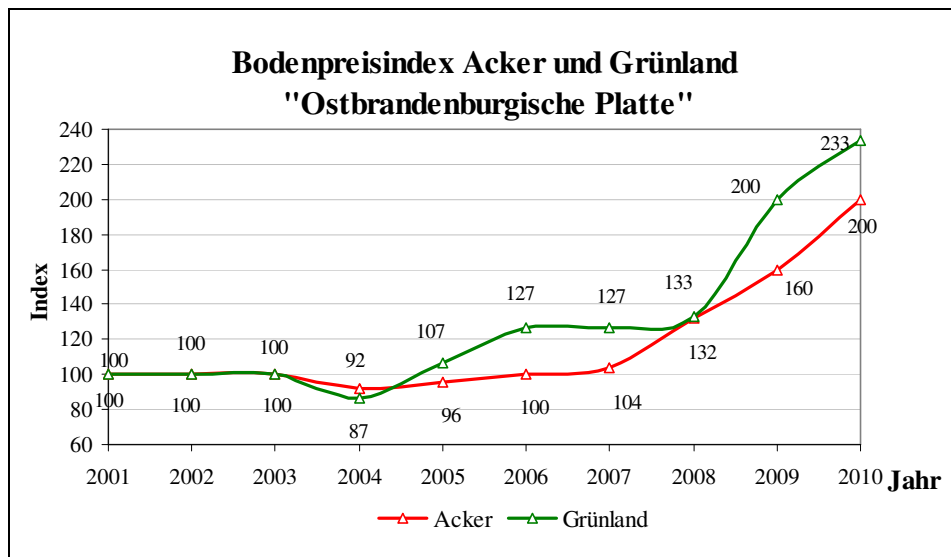
Obwohl im Berichtszeitraum sowohl die Anzahl der Kauffälle (- 4,5 %) als auch der Flächenumsatz (-12 %) rückläufig waren, stieg der Preisumsatz um 17 %. Diese uneinheitliche Entwicklung ist Ausdruck der weiteren Erhöhung im Preisniveau von Grünland.

Während der Grünlandmarkt in den Jahren bis 2008 vorrangig von Kauffällen im Zusammenhang mit der Oderdeichsanierung geprägt war, gab es im Jahr 2010 diesbezüglich nur einen Kauffall.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe von Indexreihen dargestellt. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2001 mit dem Index 100. Wie aus den Darstellungen zu ersehen ist, war ab dem Jahr 2007 insgesamt ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen, der sich kontinuierlich fortsetzte.



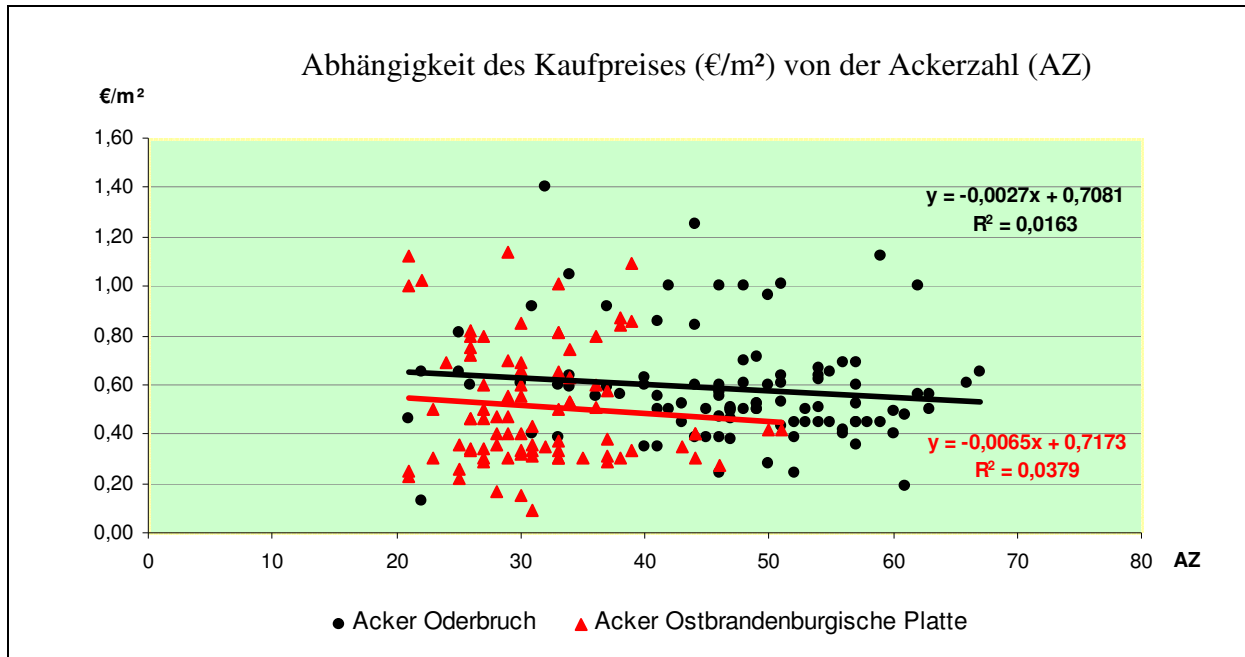


### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte (Ackerzahl)

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2010 wurde der Einfluss der Bodengüte (Ackerzahl) auf den Kaufpreis untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt festzustellen, dass eine eindeutige Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und der Bodengüte (Ackerzahl) nicht nachweisbar ist (s. a. nachfolgende Grafik).

Das gilt sowohl für das Gebiet „Oderbruch“ als auch für die „Ostbrandenburgische Platte“.



#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Größe der veräußerten Fläche

In Auswertung der Kauffälle des Jahres 2010 für Acker wurde der Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis untersucht.

Analog dem Vorjahr ist festzustellen, dass für Flächen größer 20 ha die höchsten Preise erzielt wurden. Die Zuschläge bewegen sich zwischen 20 % bis 50 % zum Bodenrichtwert. Bezogen auf die gesamte Stichprobe konnte ein statistisch gesicherter Einfluss der Größe der veräußerten Fläche auf den Kaufpreis weder für das „Oderbruch“ noch für die „Ostbrandenburgische Platte“ nachgewiesen werden.

#### ► Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ortsnähe

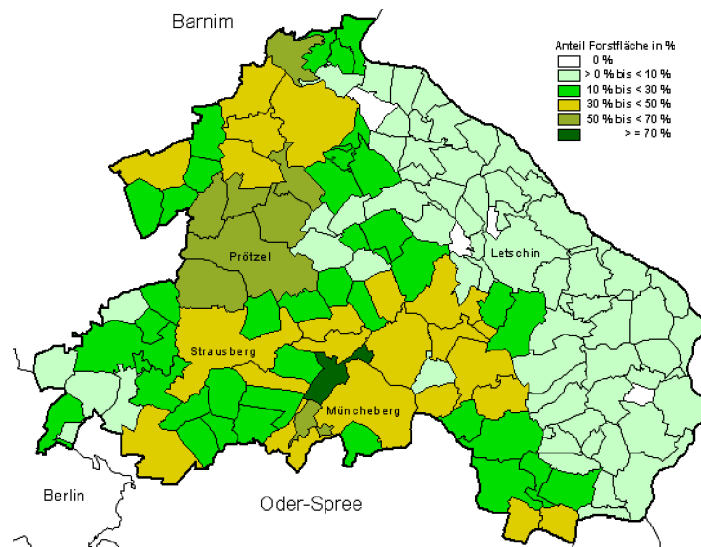
Als Ergebnis der Untersuchung ist wiederholt festzustellen, dass für ortsnahe Grundstücke im Einzelfall zwar höhere Preise gezahlt werden, eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch jedoch nicht nachweisbar ist.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Forstwirtschaft ist im Landkreis Märkisch-Oderland nach der Landwirtschaft flächenmäßig die bedeutendste Landnutzungsform. Der Anteil der forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Landkreis Märkisch-Oderland macht mit rund 51.000 ha ca. 24 % der Kreisfläche aus. Im landesweiten Maßstab gehört der Landkreis Märkisch-Oderland jedoch zu den Landkreisen mit den geringsten Waldanteilen.

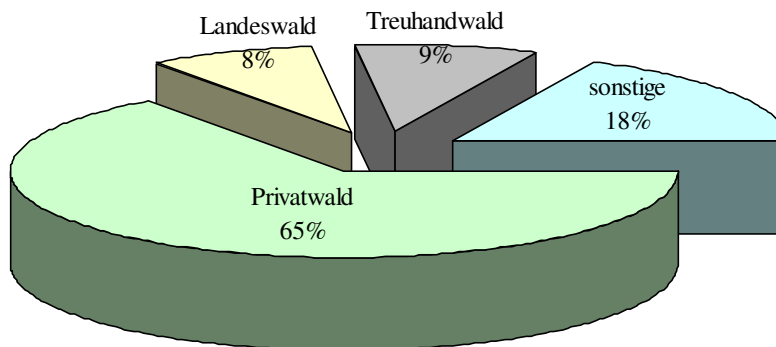


Die Verteilung der Waldflächen ist im Landkreis sehr differenziert, wie nachfolgende Grafik zeigt:



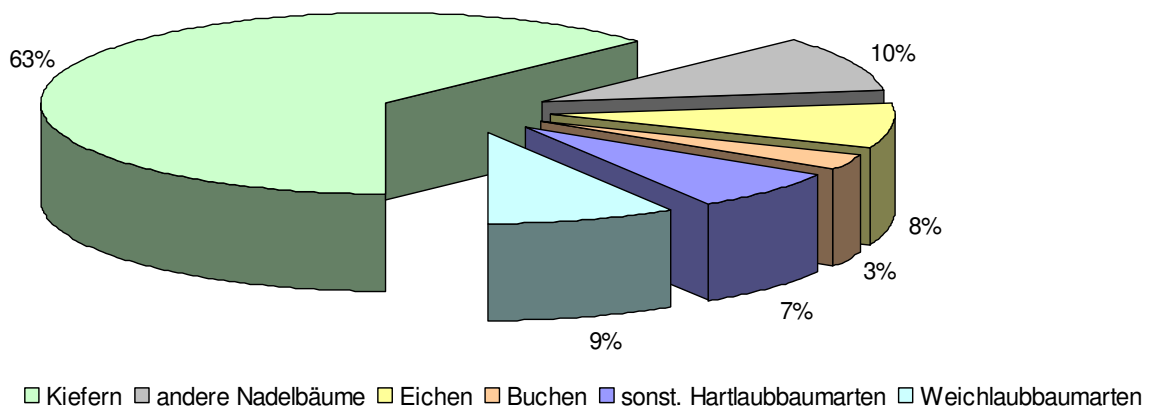
Quelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2007, Datenspeicher Wald \*

Die Eigentumsituation für Waldflächen im Landkreis Märkisch-Oderland ist in nachfolgender Grafik dargestellt:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 \*

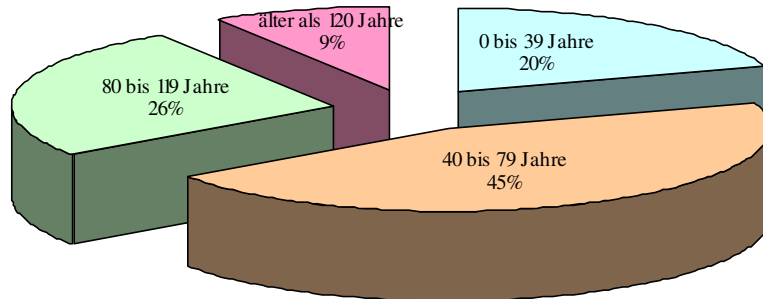
Die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Baumarten im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt nachfolgende Grafik:



Datenquelle: Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 \*

Die Kiefer ist als dominierende Baumart der Region auch in den Verkäufen vorherrschend.

In der nachfolgenden Grafik ist die Verteilung auf die Altersgruppen der Baumarten im Landkreis MOL ersichtlich:



**Datenquelle:** Landesforstanstalt Eberswalde per 01.01.2008 \*

Hinweis: \* Auf eine Aktualisierung wurde verzichtet, da nach Angaben des LBF die Veränderungen vernachlässigbar gering sind.

Nach den Umsatzrückgängen des Jahres 2009 war im Berichtszeitraum wieder eine verstärkte Nachfrage bei Wald zu verzeichnen, wie nachfolgende Zahlen belegen. Der Flächenumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz (Tausend €)	Flächenumsatz (ha)
2009	87	648	226,3
2010	120	1.047	443,2
Vergleich zum Vorjahr	+38 %	+ 62 %	+ 96 %

### 6.3.1 Preisniveau

Der ab dem Jahr 2006 einsetzende Preisanstieg bei Wald setzte sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Die Kauffälle in diesem Teilmarkt führten zu einer Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2011 auf **0,28 €/m<sup>2</sup>**. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von rund 12 %.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Regionale Unterschiede im Preisniveau waren für den Landkreis nicht festzustellen.

Im Bodenrichtwert ist sowohl der Wertanteil für den Boden als auch für den Bestand enthalten. Eine differenzierte Untersuchung der Wertanteile Boden und Bestand war nicht möglich, da wieder nur in zwei Kauffällen eine Aufteilung in den Wertanteil für Boden und für den Bestand vorhanden war.

Um differenzierte Aussagen zum Preisniveau zu erhalten, wurden von den zuständigen Forstämtern zu den veräußerten Flächen Informationen eingeholt, die Aussagen zur **Bestandsart** und zum **Alter** beinhalten.

Wie bereits in den Vorjahren kann im Ergebnis der Auswertung folgendes festgestellt werden:

Es besteht kein nachweisbarer Zusammenhang zwischen Kaufpreis und

- der Art des Aufwuchses (Baumart)
- dem Alter des Bestandes
- der Größe der veräußerten Fläche.

Beim Erwerb von Wald spielen demgemäß forstwirtschaftliche Aspekte offenbar keine große Rolle.

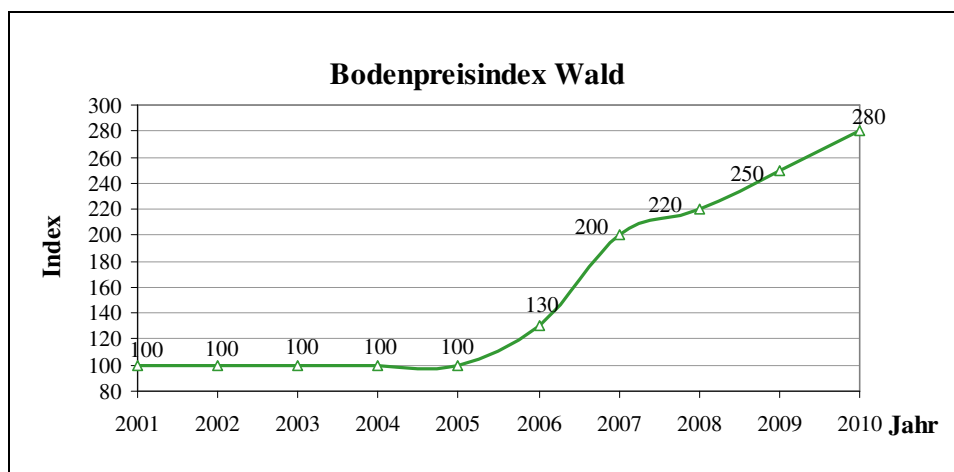
### ► Ortsnahe Fläche

In Einzelfällen werden zwar für ortsnahe Grundstücke überdurchschnittliche Preise gezahlt, dennoch ist in Auswertung der Kauffälle des Jahres 2010 eine Abhängigkeit zwischen Ortsnähe und Kaufpreis statistisch nicht nachweisbar.

### 6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die längerfristige durchschnittliche Entwicklung der forstwirtschaftlichen Bodenpreise wird mit Hilfe einer Indexreihe dargestellt. Sie bezieht sich auf das Basisjahr 2001 mit dem Index 100. Grundlage für die Indexreihe sind die jährlich ermittelten Bodenrichtwerte.

Der ab dem Jahr 2006 einsetzende Preisanstieg bei Wald setzte sich im Berichtszeitraum weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Preisanstieg bei 12 %.



### 6.4 Höfe (§ 35 BauGB)

In diesem Teilmarkt sind landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke einschließlich dazu gehöriger Acker- und Grünlandflächen erfasst.

Im Landkreis Märkisch-Oderland werden nur selten ganze landwirtschaftliche Betriebe veräußert. Ab dem Jahr 2006 wurden diesbezüglich insgesamt 23 geeignete Kauffälle registriert, im Jahre 2010 gab es 5 Kauffälle. Die Erwerbsfälle befinden sich überwiegend im Untersuchungsgebiet des weiteren Metropolenraumes. Das Preisniveau der letzten 5 Jahre schwankt entsprechend der unterschiedlichen Gesamtgrundstücksgröße und der in Art, Erhaltungszustand und Umfang unterschiedlichen Gebäude für Boden inkl. Gebäude zwischen **0,65 €/m<sup>2</sup> und 4,50 €/m<sup>2</sup>**. Im Mittel der Jahre **2006 bis 2010** wurden wie im Vorjahr **1,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt.

## 6.5 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

### ► Unland / Geringstland

Unter dieser Kategorie werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben bzw. nicht geordnet genutzt werden können. Wegen unzureichender Ertragsfähigkeit sind sie für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Unter Außerachtlassung von Flächen des begünstigten Erwerbs nach der Flächenerwerbsverordnung und Flächen, die für öffentliche Zwecke erworben wurden, wurden in Auswertung der Jahre 2006 bis 2010 folgende Marktdaten festgestellt:

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
116	0,12	0,01 – 0,28

### ► Grundstücke für Dauer- und Sonderkulturen

Als Dauerkultur gelten z.B. Baumschulen und Obstplantagen; unter Sonderkulturen werden z.B. Spargelanbau und Erdbeeranbau erfasst. In Auswertung der letzten 5 Jahre dieses Teilmarktes wurden Grundstücksgrößen von rund 1.000 m<sup>2</sup> bis 10 ha festgestellt.

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
6	0,90	0,40 – 1,50

Bei den gegenüber Acker erhöhten Werten ist zu berücksichtigen, dass der existierende Bestand der jeweiligen Kultur im Kaufpreis mit enthalten ist. Für eine diesbezügliche Bereinigung gibt es z. Z. keine Grundlagen.

### ► Renaturierungsflächen / Ersatzmaßnahmen

Für den Zeitraum 2006 bis 2010 liegen nur wenige Kauffälle für Renaturierungs- bzw. Ersatzmaßnahmeflächen vor. Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von rund 3.000 m<sup>2</sup> bis 8,5 ha.

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
6	0,54	0,08 – 1,25

► **Naturschutz- / Landschaftsschutz-/Biotopflächen**

Für den Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden nachfolgende Marktdaten registriert. Die veräußerten Grundstücke weisen Flächen von 500 m<sup>2</sup> bis 5,5 ha auf.

Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
12	0,33	0,10 – 1,55

► **begünstigtes Agrarland**

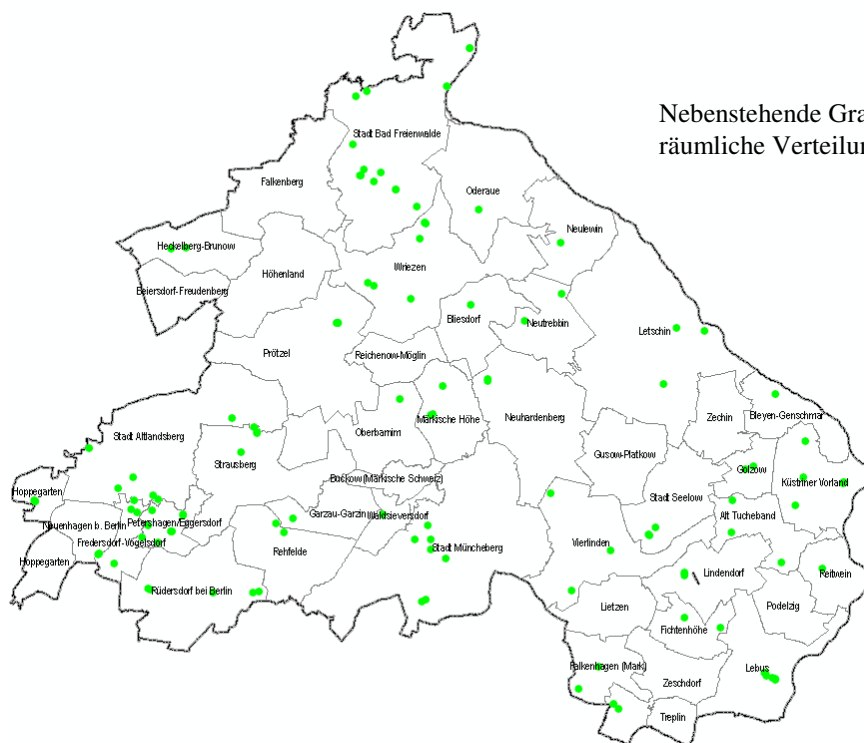
Die gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 2 Wertermittlungsverordnung definierte Qualitätsstufe ist in der ImmoWertV aufgrund der Straffung und Vereinfachung nicht mehr explizit aufgeführt. Demgemäß erfolgte hierzu keine Auswertung mehr.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Da die Datenbasis für Untersuchungen nachfolgender Teilmärkte für den Auswertungszeitraum 2010 in Verbindung mit hoher Streuung der Werte unzureichend ist, bezieht sich die Auswertung auf die letzten 5 Jahre.

### ► Gartenland

Die Gartenflächen machen mit 107 Kaufverträgen im Jahr 2010 den größten Anteil der Kaufverträge der „Sonstigen unbebauten Grundstücke“ aus. Dabei ist der Anteil der Gartenflächen im Berliner Umland weiter zurückgegangen. Er macht nur noch 27 % aller Gartenverkäufe aus.



Nebstehende Grafik zeigt die räumliche Verteilung der Kauffälle.

Die registrierten Kaufpreise für Gartenland innerhalb von Ortslagen zeigen **im Mittel** sowohl für die Gemeinden des Berliner Umlandes als auch für die Gemeinden des weiteren Metropolenraumes eine **Beziehung zum jeweils gültigen Bodenrichtwert für baureifes Land**.

In Auswertung der Kaufpreise im Zeitraum 2006 bis 2010 für hausnahes Gartenland ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer **großen Streuung** in Höhe von 5 - 40 % zum Bodenrichtwert für Bauland unterliegen. Die Streuung ist damit zu erklären, dass es sich hierbei häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage - meist durch Anwohner - besteht.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland
≤50	ø 14 (Spanne 5-30)	≤ 15	ø 18 (Spanne 5-40)
>50		>15	ø 14 (Spanne 5-30)

### ► Windkraftanlagen

Das Grundstücksmarktgeschehen für Windkraftanlagen findet seit Jahren überwiegend im weiteren Metropolitanraum statt.

Im Berichtszeitraum wurde nur ein Kauffall für Grundstücke zur Windkraftnutzung abgeschlossen, in den letzten 5 Jahren waren es 18 Kauffälle.

Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen in Hinblick auf unterschiedliche Vertragskonstellationen schwer herzustellen.

Folgende Fallkonstellationen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge der letzten 5 Jahre festgestellt:

Fallkonstellation		mittleres Preisniveau €/m <sup>2</sup> (gerundet)	
		Vertrag enthält keine zusätzlichen Ablösebeträge	Vertrag enthält zusätzliche Ablösebeträge
verkaufte Fläche umfasst Standort, Trasse, Abstandsflächen oder Restflächen ohne Differenzierung		1,00 (0,50 – 1,50)	o. A.
Vertrag enthält differenzierte Preise für:	Standort	22,00 (3,00 – 35,00)	3,00 (2,00 – 5,00)
	Trasse	1,70 (1,00 – 3,00)	
	Abstandsflächen/ Restflächen	1,30 (0,30 – 2,10)	

Hinweis: Die Ablösebeträge können sowohl als Einmalzahlung als auch als jährliche Entschädigung über die Dauer des Betriebes der Windkraftanlage gewährt werden.  
Eine zuverlässige Erfassung der Ablösebeträge ist nicht möglich, da sie auch außerhalb des notariellen Kaufvertrages vereinbart werden können.

► **Weitere Teilmärkte**

Teilmarkt	Kauffälle 2010	Kauffälle 2006-2010	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<b>Dauerkleingärten</b> nach BKleingG	2	16	11,00	1,20 bis 24,00
<b>Wasserflächen</b> Seen Fischteiche Kleine Fließgewässer	2 0 0	16 2 1	0,35 0,22 0,25	0,05 bis 1,50 0,20 bis 0,24
<b>Sportanlagen</b> Reitplatz u.ä. Golfplatz	0 0	2 2	3,25 30,00	1,50 bis 5,00 30,00 bis 30,00
<b>Private Wege</b> im Außenbereich im Innenbereich	0 12	24 27	0,30 3,50	0,05 bis 1,50 0,60 bis 9,00
<b>Lagerplatz</b>	5	13	2,60	0,45 bis 12,00
<b>Mülldeponie</b>	0	1	1,50	

Hinweis: Die höheren Preise stehen meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. befinden sich im Berliner Umland.

► **Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen**

Im aktuellen Berichtsjahr lagen 75 geeignete Kauffälle über Straßenverkehrsflächen vor, die bereits vor dem Erwerb öffentlich genutzt wurden (rückständiger Grunderwerb) und nicht dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** unterlagen. Die Kauffälle beziehen sich ausnahmslos auf Straßenflächen innerhalb der Ortslagen.

Die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise für Straßenflächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
<b>innerhalb der Ortslage (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>innerhalb der Ortslage (€/m<sup>2</sup>)</b>
Ø 2,60 (Spanne 0,50-10,00)	Ø 1,50 (Spanne 0,50-3,50)
Datenbasis 55 Kauffälle	Datenbasis 20 Kauffälle

Bei Inanspruchnahme von Flächen für neue öffentliche Baumaßnahmen gelten die vorgenannten Angaben nicht.



Das Preisniveau für zukünftig öffentlich genutzte Grundstücke richtet sich nach dem Entwicklungszustand des abzutretenden Grundstücks. Damit ist für das Preisniveau die jeweilige Grundstücksqualität (z.B. Acker, Grünland, Bauland) zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme entscheidend. Aussagen zu den jeweiligen Teilmärkten sind den entsprechenden Gliederungspunkten im Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.

### ► Abbauland

Abbauland spielt im Landkreis Märkisch-Oderland nur eine untergeordnete Rolle. Ab dem Jahr 2006 wurden lediglich 11 auswertbare Kauffälle erfasst, im Jahr 2010 gab es keinen Kauffall.

Beim Preisniveau für Abbauland ist zwischen bergfreien und grundeigenen Rohstoffen zu unterscheiden.

Mit der Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen 1996 gehören die im Landkreis Märkisch-Oderland vorwiegend vorhandenen Bodenschätze (Sand, Kies und Lehm) grundsätzlich zu den grundeigenen Bodenschätzen. Ausnahmen existieren jedoch für die bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Bergbauberechtigungen (Erlaubnis, Bewilligung und Bergwerkseigentum). Damit unterliegen die bisher nach Einigungsvertrag bergfreien Bodenschätze einem Bestandsschutz.

- **bergfreie Bodenschätze**

Beim Verkauf von Abbauland eines bergfreien Rohstoffes gehört der Bodenschatz nicht zum Verkaufsgegenstand (s. a. BGH-Urteil vom 19.12.2002). In Auswertung von 35 Kauffällen ab dem Jahr 1991 ist jedoch festzustellen, dass auch nach der Rechtskraft des BGH-Urteils für derartige Abbauflächen Kaufpreise gezahlt werden, die häufig ca. 50 bis 80 % über dem Preisniveau der vergleichbaren landwirtschaftlichen Fläche liegen.

- **grundeigene Bodenschätze**

In Auswertung dieses Grundstücksmarktes ist festzustellen, dass neben einem Bodenwert in vergleichbarer Höhe wie bei den bergfreien Bodenschätzen für die Lagerstätte je nach Qualität und Mächtigkeit ein separater Preis in den Kaufverträgen ausgewiesen wird. Ab dem Jahr 2006 lag diesbezüglich nur ein Wert vor.

Bezogen auf die veräußerte Fläche von ca. 20 ha lag der Preis bei rund 3,50 €/m<sup>2</sup>.

### ► Stellplätze

In Auswertung von 20 Kauffällen ab dem Jahre 2006 ist festzustellen, dass die Kaufpreise einer sehr großen Streuung unterliegen und dass Abhängigkeiten zu den jeweiligen Baulandpreisen bestehen.

Das Preisniveau lag im Mittel bei ~ **40 % des Bodenrichtwertes für Bauland**. 80 % der Kauffälle lagen in einer Spanne von **10 % bis zu 120 %**. Die Ergebnisse stimmen mit dem Vorjahr überein.

Die oberen Werte beziehen sich dabei überwiegend auf kleine Flächen für Einzelnutzung bzw. teilweise das Berliner Umland.

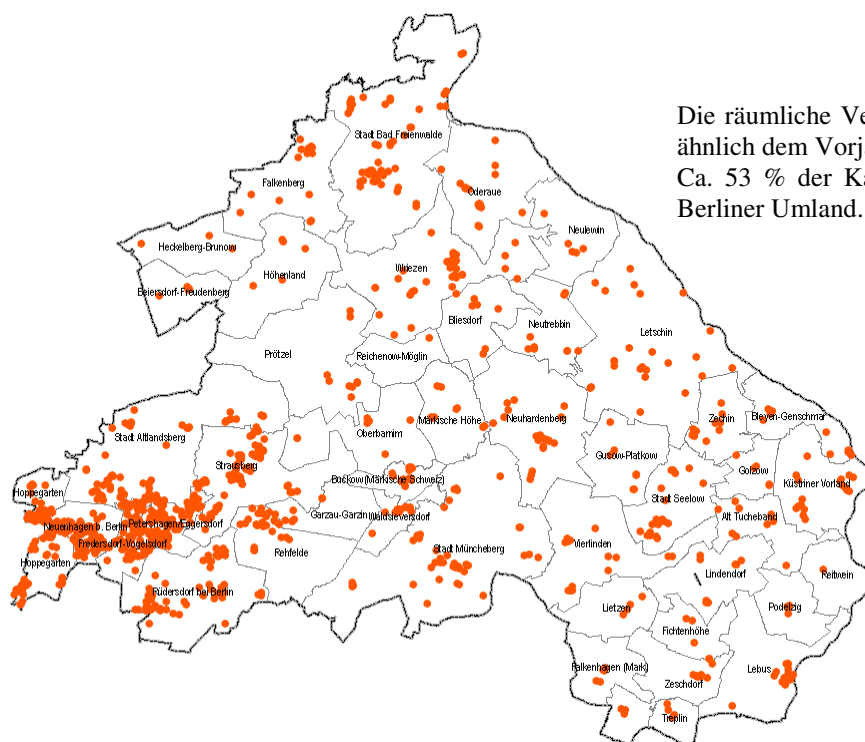
## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Abgesehen vom Flächenumsatz, der weiter rückläufig ist (Minderung um ca. 28 % zum Vorjahr) waren in diesem Teilmarkt steigende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge ist im Vergleich zu 2009 um ca. 4 % und der Geldumsatz um ca. 15 % gestiegen.

Nachfolgende Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum 2010.

Gebäudeart	Anteil %	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		Anzahl	% zu 2009	ha	% zu 2009	Mio. €	% zu 2009
freistehende Einfamilienhäuser	58,9	672	1,4	221,2	28,6	68,0	4,5
Zweifamilienhäuser	1,8	21	-19,2	3,1	-32,5	2,1	-23,9
Reihenhäuser/DHH	12,0	137	17,1	13,0	-66,9	13,5	13,2
Wochenendhäuser	7,7	88	25,7	10,1	28,2	3,2	45,7
Mehrfamilienhäuser	6,0	68	13,3	17,0	16,5	15,6	118,4
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,1	47	-6,0	9,2	-43,3	8,3	-30,3
sonstige Gebäude	9,5	108	0,0	93,2	-63,9	20,1	53,5
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.141</b>	<b>4,3</b>	<b>366,7</b>	<b>-28,4</b>	<b>130,8</b>	<b>14,7</b>



Die räumliche Verteilung der Kauffälle ist ähnlich dem Vorjahr.  
Ca. 53 % der Kauffälle entfallen auf das Berliner Umland.

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2010 dargestellt. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist in der Klammer dargestellt.

Die Auswertung erfolgte innerhalb der vorgegebenen Räume ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen, Ausstattungen sowie Modernisierungs- und Sanierungszuständen. Eine Preisentwicklung kann aus den jährlichen Kaufpreismitteln nicht abgeleitet werden. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung und erheben auch keinen Anspruch auf direkte Verwendbarkeit im Sinne von § 13 ImmoWertV. Dafür wären normierte Wohnflächenpreise erforderlich, die von gleichwertigen Grundstücken abzuleiten sind und die sich auf ein fiktives durchschnittliches Objekt beziehen. Bisher sind regionale normierte Wohnflächenpreise nicht vorhanden.

Für Verkehrswertermittlungen wird eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach den Merkmalen des Bewertungsobjektes durch die Geschäftsstelle Gutachterausschuss empfohlen.

### ► Einfamilienhäuser

#### Berliner Umland

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	120.000 (34)	73.000	700	103
BJ >1945-1990	132.000 (24)	84.000	790	103
BJ >1990	187.000 (56)	144.000	1.140	126
neue Wohnparks				
EFH gesamt	176.000 (18)	140.000	1.300	110

#### weiterer Metropolitanraum

Lage Objekt	Kaufpreismittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
EFH				
BJ ≤1945	82.000 (13)	70.000	630	102
BJ >1945-1990	73.000 (13)	57.000	560	104
BJ >1990	145.000 (21)	127.000	950	133
neue Wohnparks				
EFH gesamt	126.000 (3)	112.000	1.100	104

► **Zweifamilienhäuser**

In diesem Teilmarkt liegt die Stichprobe sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum unter 3 auswertbaren Kauffällen. Aus statistischen Gründen wird auf eine Darstellung verzichtet.

**8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften**

Nachfolgend wird für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berichtszeitraum 2010 das mittlere Preisniveau dargestellt.

► Berliner Umland

Lage Objekt	Kaufpreis- mittel (€)	Gebäudewert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
allg. Ortslage				
DHH				
BJ ≤1945	124.833 (3)	90.756	702	138
BJ >1945-1990	135.000 (1)	94.540	756	125
BJ >1990	139.338 (16)	112.073	938	120
allg. Ortslage				
RH				
BJ ≤1945	60.000 (1)	40.508	471	86
BJ >1945-1990	o. A.			
BJ >1990	140.500 (4)	125.633	1.083	116
neue Wohnparks (BJ ab 1990)				
DHH gesamt	142.000 (16)	118.000	970	123
RH gesamt	144.000 (5)	125.000	1.100	114

► weiterer Metropolenraum

Lage Objekt	Kaufpreis- mittel (€)	Gebäude- wert (€)	Gebäudewert pro Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
DHH				
BJ ≤1945	52.333 (3)	40.256	447	90
BJ >1945-1990	71.546 (6)	60.129	491	124
BJ >1990	108.000 (2)	94.998	751	127

Im Teilmarkt Reihenhäuser der allgemeinen Ortslage liegt die Stichprobe im weiteren Metropolenraum unter 3 auswertbaren Kauffällen. Aus statistischen Gründen wird auf eine Darstellung verzichtet. Das gleiche trifft auf den Teilmarkt Doppelhaushälften (DHH) der neuen Wohnparks im weiteren Metropolenraum zu.

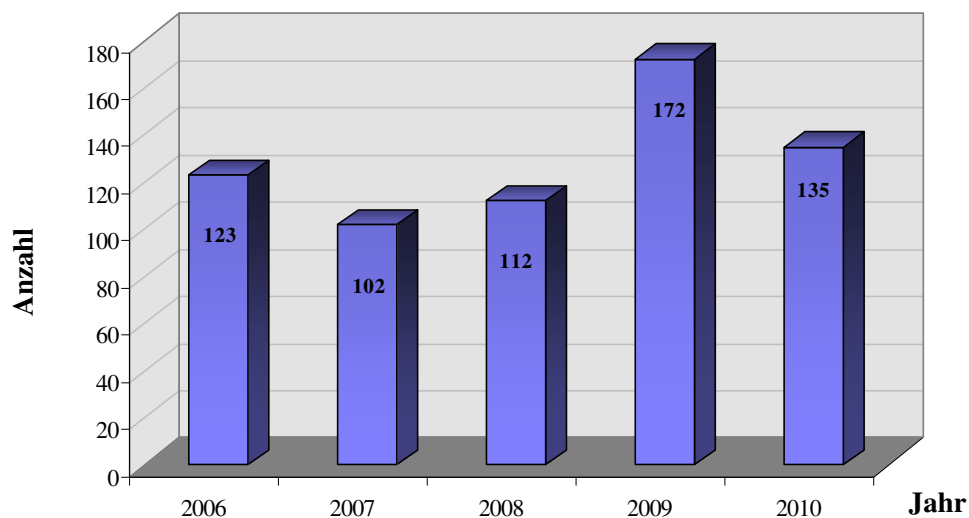
## 8.4 Wohnungseigentum

**Wohnungseigentum** ist gemäß § 1 (2) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem **Sondernutzungsrecht** an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen.

Die Anzahl der Kaufverträge des Rekordjahres 2009 wurden im Berichtszeitraum nicht erreicht. Es waren Umsatzrückgänge in Höhe von 22 % auf nur noch 135 Verträge zu verzeichnen. Der Anteil der vermieteten Objekte liegt bei ca. 18 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge im Wohnungseigentum 2006 – 2010



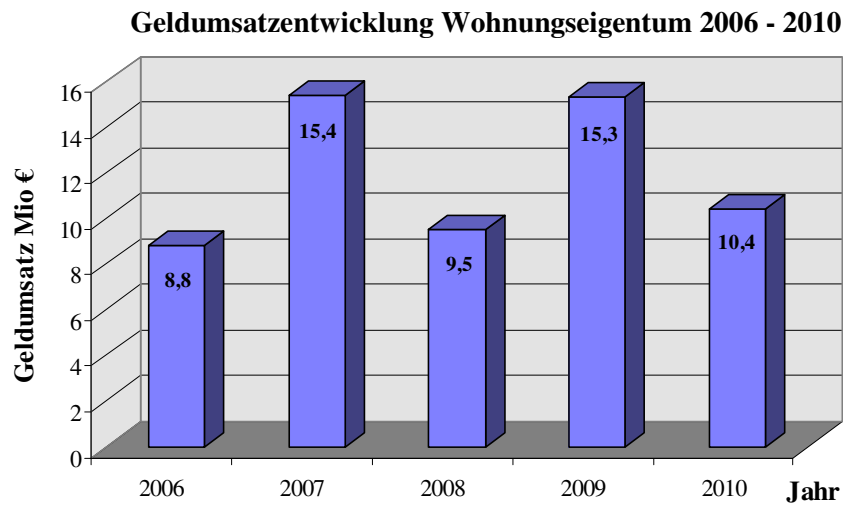
Mit Ausnahme von einer Umwandlung<sup>1</sup> handelt es sich im Berichtszeitraum ausschließlich um Weiterveräußerungen<sup>2</sup> von Wohnungseigentum.

<sup>1</sup> **Umwandlung** beinhaltet den erstmaligen Verkauf einer Eigentumswohnung von Gebäuden, die nicht neu errichtet sind. Der Erwerber ist i.d.R. der vorherige Mieter.

<sup>2</sup> **Weiterveräußerungen** werden hauptsächlich durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt geprägt und setzen entweder einen Erstverkauf einer Wohnung oder die Umwandlung einer Mietwohnung voraus.

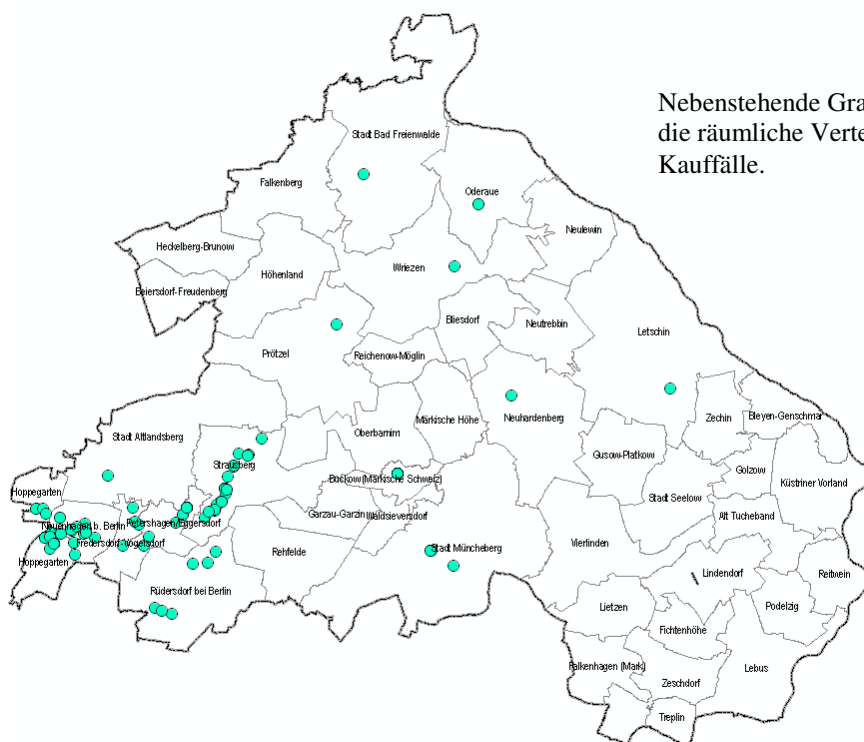
Noch stärker als in der Anzahl der Kaufverträge war der Geldumsatz bei Wohnungseigentum wieder rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Rückgang 32 %.

Nachfolgende Grafik zeigt, dass der Geldumsatz der letzten 5 Jahre von großen Schwankungen geprägt war.



Im Berichtszeitraum wurden 5 Paketverkäufe (Verkauf von mehreren Objekten in einem Vertrag) registriert.

Das Hauptinteresse von Käufern am Erwerb von Wohneigentum liegt, wie in den vergangenen Geschäftsjahren, im Berliner Umland, jedoch ist der Anteil weiter auf 78 % zurückgegangen.



### 8.4.1 Preisniveau

► Unvermietete Eigentumswohnungen (Ø Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Lage	Größe der Wohnung (m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Baujahr		
	<60	60-90	>90	bis 1990	1991-1999	ab 2000
Eggersdorf (b.Strausberg)	1.291 (3)	1.472 (11)			1.433 (14)	
Fredersdorf		1.035 (1)	1.040 (1)		1.038 (2)	
Dahlwitz-Hoppegarten			1.254 (4)		1.254 (4)	
Hönow			1.413 (1)		1.413 (1)	
Neuenhagen/Berlin	1.564 (2)	844 (2)	1.086 (5)		1.138 (9)	
Petershagen	569 (1)				569 (1)	
Hennickendorf			956 (2)			956 (2)
Rüdersdorf		1.369 (1)	1.000 (1)		1.185 (2)	
Strausberg	1.009 (2)	1.166 (7)	867 (3)	1.047 (5)	1.078 (6)	1.076 (1)
Mittelwert nicht vermieteter Objekte	<b>1.168</b>	<b>1.039</b>	<b>1.069</b>	<b>945</b>	<b>1.173</b>	<b>996</b>

Hinweis: 1. Die Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und andere Nebenflächen.  
2. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist mit ( ) gekennzeichnet.  
3. Mittelwerte, die auf einer ungenügenden Datenmenge basieren, sind grau dargestellt

► Vermietete Eigentumswohnungen (Ø Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Lage	Größe der Wohnung (m <sup>2</sup> Wohnfläche)			Baujahr		
	<60	60-90	>90	bis 1990	1991-1999	ab 2000
Dahlwitz-Hoppegarten	1.847 (4)	1.879 (3)			1.861 (7)	
Fredersdorf	1.298 (1)					1.298 (1)
Strausberg	726 (2)	1.109 (4)	1.557 (1)	1.052 (3)	1.073 (4)	
Mittelwert vermieteter Objekte	<b>1.149</b>	<b>1.277</b>	<b>1.557</b>	<b>1.052</b>	<b>1.222</b>	<b>1.298</b>

Hinweis: 1. Die Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen inkl. Stellplätze und andere Nebenflächen.  
2. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist mit ( ) gekennzeichnet.  
3. Mittelwerte, die auf einer ungenügenden Datenmenge basieren, sind grau dargestellt

Nachfolgende Tabelle stellt das Preisniveau von **Erstverkäufen und Weiterveräußerungen** von Wohneigentum der Jahre 2006 bis 2010 im Landkreis Märkisch-Oderland dar (Baujahr ab 1990).

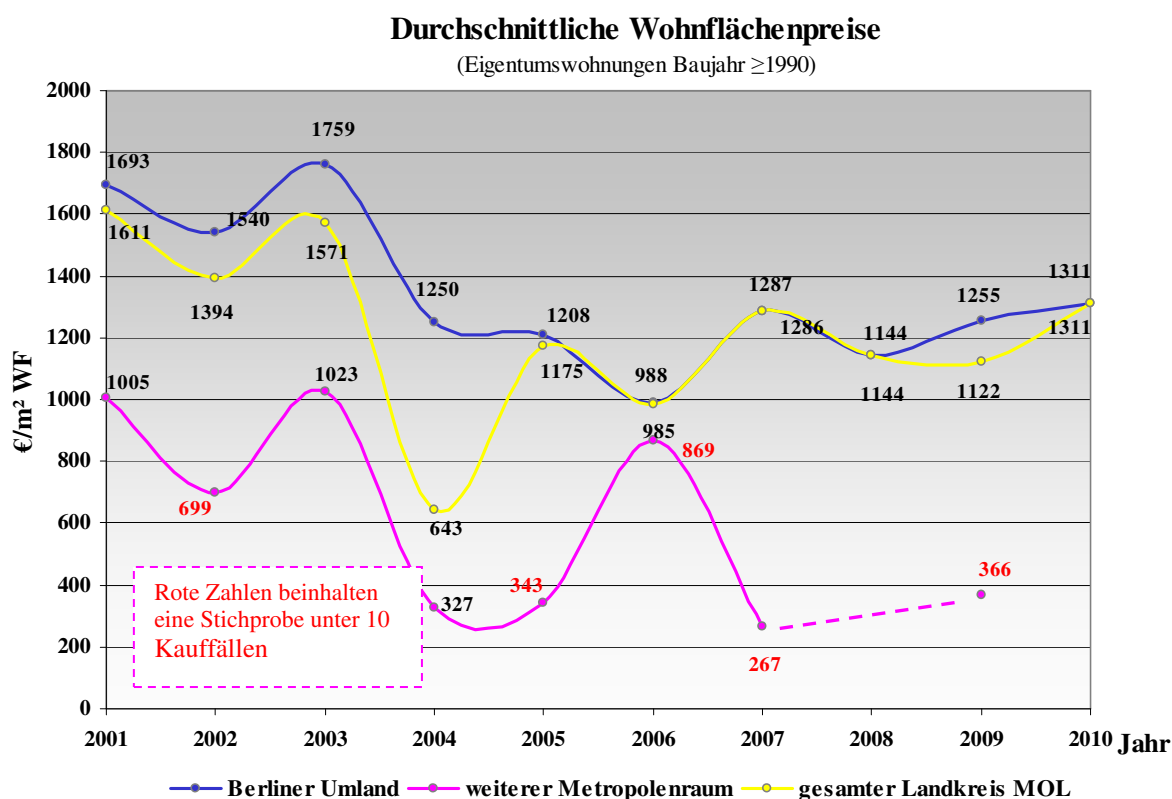
Jahr	Erstverkauf (€/m <sup>2</sup> )		Weiterveräußerung (€/m <sup>2</sup> )	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
2006	2.270 (1)	-	750 - 2.000 Ø 1.000 (70)	600 - 1.130 Ø 870 (2)
2007	-	-	540 - 2.160 Ø 1.300 (26)	270 (1)
2008	1.576 (1)	-	400 - 2.000 Ø 1.140 (64)	200 - 500 Ø 350 (2)
2009	1.550 (1)	-	600 - 2450 Ø 1.250 (85)	350 - 520 Ø 370 (11)
2010	-	-	600 - 2100 Ø 1.300 (55)	1.500 (1)*

\* nur 1 Kauffall des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Wohnflächenangabe; hier bevorzugte Lage

Für die große Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver und subjektiver Merkmale von Bedeutung. Die Preisbildung wird wesentlich von der Lage, der Größe und dem Ausstattungsgrad der Wohnung sowie der Größe der Wohnanlage beeinflusst.

## 8.4.2 Preisentwicklung

### ► Wohnungseigentum ab 2000 (Weiterveräußerungen)





Das Preisniveau ist im Berliner Umland im Berichtsjahr 2010 geringfügig gestiegen. Für den weiteren Metropolitanraum liegen keine auswertbaren aktuellen Preise für Eigentumswohnungen vor.

Der Preisrückgang der vergangenen 10 Jahre für Wohneigentum beträgt nach wie vor im Mittel ca. 30 %.

## 8.5 Teileigentum

**Teileigentum** ist gemäß § 1 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Das Eigentum kann zusätzlich verbunden sein mit dem **Sondernutzungsrecht** an bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen oder Räumen.

Beim Teileigentum handelt es sich u. a. um Läden, Büro-, Praxis- und Geschäftsräume sowie Stellplätze. Für den ersten Teilbereich liegen im Berichtszeitraum nur 3 Kauffälle vor, die keine repräsentative Aussage zum Preisniveau zulassen.

Für Stellplätze im Berliner Umland waren für das Jahr 2010 folgende Preise zu verzeichnen:

Lage des Stellplatzes	Kaufpreis (€)		Anzahl
	Spanne	Mittel	
Tiefgarage	4.000 - 7.000	5.300	3
im Freien	5.000 - 6.000	5.900	9

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2010 war mit insgesamt **61 Kauffällen** über Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von 15,6 Mio € auf einer Grundstücksfläche von 17 ha ein neues Umsatzhoch zu verzeichnen. Der Geldumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

**Rund 51 % der Kauffälle entfallen** auf das Berliner Umland. In Auswertung der geeigneten Kauffälle zeigt die nachfolgende Tabelle das Preisniveau in den jeweiligen Gebieten. Für eine hinsichtlich Baujahr und Wohnfläche differenzierte Auswertung ist keine ausreichende Datengrundlage vorhanden.

Berliner Umland		weiterer Metropolitanraum	
Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittelwert Spanne (€)	Anzahl Kauffälle
<b>415.000</b> 80.000 - 2.000.000	26	<b>100.000</b> 20.000 - 400.000	28

## 8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für den gesamten Landkreis wurden in dieser Kategorie im Berichtszeitraum nur zwei Verkaufsfälle in der Geschäftsstelle erfasst. Sie befinden sich beide im weiteren Metropolitanraum.

Gebäudearten	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne in €
Produktionsgebäude allgemein	2	88.000 - 90.000

## 8.8 Marktanpassungsfaktoren

Die Bewertung von Grundstücken führt bei Anwendung des Sachwertverfahrens nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn die ermittelten vorläufigen Sachwerte an die regionalen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Denn beim vorläufigen Sachwert handelt es sich lediglich um einen fiktiven modellhaften Berechnungswert, der in der Regel auf mittleren Herstellungskosten des Bundes basiert und deshalb bei einem analogen Objekt in wertgleicher Lage unter Anwendung des gleichen Berechnungsmodells bundesweit einheitlich ist.

Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren gehört zu den Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse (s. § 193 (5) Baugesetzbuch vom 31.07.2009 sowie § 8 und 11 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010).

Da Marktanpassungsfaktoren zeitabhängige Größen sind, hat der Gutachterausschuss des Landkreises Märkisch-Oderland in diesem Grundstücksmarktbericht eine Aktualisierung durch Marktdaten aus dem Jahr 2010 vorgenommen. Wegen der statistischen Sicherheit wurde die Stichprobe der sachwertbezogenen Kauffälle über 3 Jahre (2008, 2009 und 2010) gewählt und wird in Zukunft immer gleitend um ein Jahr fortgeschrieben.

Die Sachwertmarktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) werden damit aus einer ausreichend großen Stichprobe von Kauffällen bebauter Grundstücke durch Nachbewertung wie folgt ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Die Datengrundlage bildeten dabei Bauakten, Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Vorortbesichtigungen sowie Angaben der Eigentümer.

Bei der Anwendung der aktuellen Sachwertfaktoren sind im Vergleich zu unseren vorherigen Veröffentlichungen Veränderungen im Bewertungsmodell zu beachten. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß § 23 Immobilienwertermittlungsverordnung linear statt progressiv. Regional- und Ortsfaktoren entfallen; ihre Auswirkung auf den Verkehrswert wird im regionalbezogenen Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte basierte ausschließlich auf Kauffällen mit Wohngebäuden Baujahr ab 1990. Für alle anderen Sachwertobjekte konnten bisher noch keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Nach Maßgabe des § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung dürfen nur geeignete Kauffälle gleichartig bebauter Grundstücke herangezogen werden, die der Beschaffenheit der baulichen Anlagen der Grundstückskategorie entsprechen, für die der Marktanpassungsfaktor gelten soll. Vergleichsstörende Momente sind gegebenenfalls zu bereinigen. Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Verkaufsfälle mit Gebäuden vor 1990 wird vom Gutachterausschuss Märkisch-Oderland an die Ergebnisse der landesweit agierenden Arbeitsgruppe beim Oberen Gutachterausschuss gekoppelt und im nächsten Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilienhäuser Baujahr ab 1990		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baunebenkosten: 16 % für Wohngebäude, Faktor 1,16; 10 % für Garagen, Faktor 1,10 x Bundesbaupreisindex Wohngebäude insgesamt, 2000 = 100 - Alterswertminderung linear (§23 ImmoWertV); Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Bodenwert	=	Grundstücksfläche × Bodenwert/m <sup>2</sup> zum Kaufzeitpunkt unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für den "Engeren Verflechtungsraum"
Wert der Nebengebäude		Zeitwert
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen		pauschaler Wertansatz: einfache Ausführung 3 % mittlere Ausführung 4 % gehobene Ausführung 5 % { vom Gebäudewert nach Alterswertminderung }
Sachwert (vorläufig)	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden, soweit bei der hier untersuchten Stichprobe überhaupt vorhanden, wurden aus bewertungssystematischen Gründen im Wege der Kaufpreisbereinigung wertmindernd bzw. erhöhend berücksichtigt.

Kauffälle mit wertmäßig nicht erfassbaren Besonderheiten wurden aus der Untersuchungsstichprobe eliminiert.

Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte damit vom **fiktiv schadensfreien und weitgehend standardisierten Objekt**.

Neben dem vorläufigen Sachwert wird der Kaufpreis noch von weiteren Merkmalen wie hauptsächlich Objektart, Lagewertigkeit (Bodenpreisniveau), konjunkturelle Entwicklung sowie der Vermietung beeinflusst.

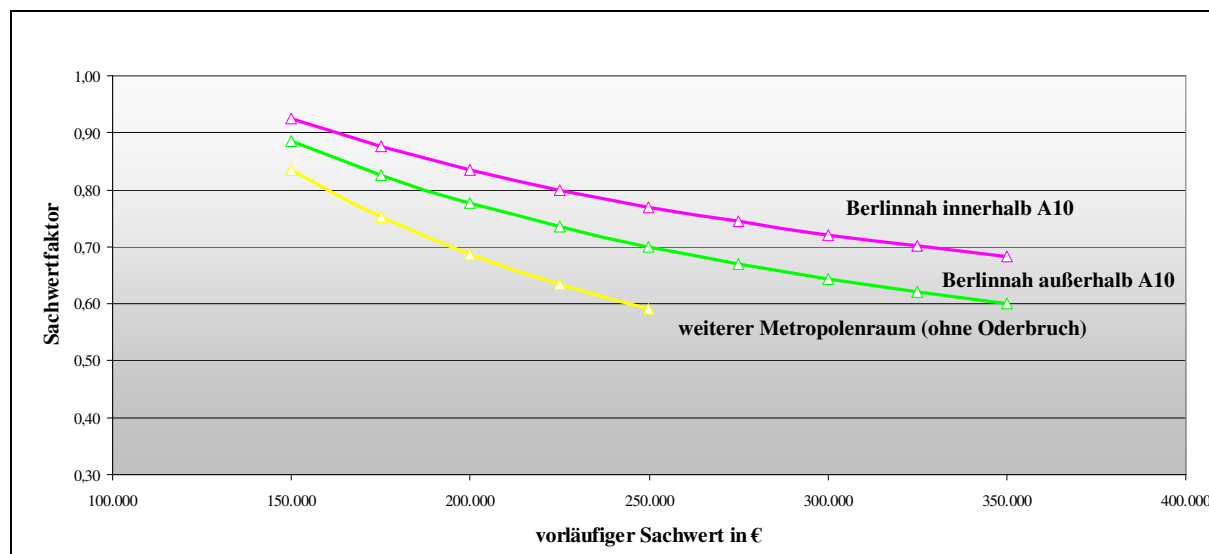
Die Einflussgrößen wurden durch eine sinnvolle Vorauswahl wie folgt berücksichtigt:

Einflussgröße	Selektion geeigneter Kaufpreise
Objektart	EFH, DHH, ZFH, RH (keine Villen und Kleinhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte)
Lagewertigkeit	getrennte Untersuchung "Engerer Verflechtungsraum" innerhalb und außerhalb Autobahn A10 und "Äußerer Entwicklungsraum", keine Außenbereichslagen
konjunkturelle Entwicklung	Untersuchungszeitraum 3 Jahre
Vermietung	keine vermietete Objekte, da sie einen eigenen Teilmarkt darstellen
Erstverkäufe	keine Erstverkäufe; ist kein am Markt erzielter Wert, sondern steht in enger Beziehung zum (meist höheren) Herstellungswert

Entsprechend den unterschiedlichen Bedingungen und Wertverhältnissen im Landkreis Märkisch-Oderland erfolgt die Ableitung der Sachwertfaktoren differenziert nach folgenden Gebieten:

- Berlinnah innerhalb der Autobahn
- Berlinnah außerhalb der Autobahn
- weiterer Metropolitanraum ohne Oderbruch.

Die Sachwertfaktoren sind als Ergebnis der Untersuchung in der nachfolgenden Abbildung in grafischer Form als Marktanpassungskurve bzw. als Tabelle dargestellt.



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren		
	Berlinnah innerhalb Autobahn	Berlinnah außerhalb Autobahn	weiterer Metropolitanraum (ohne Oderbruch) <sup>1</sup>
150.000	0,93	0,89	0,83
175.000	0,88	0,83	0,75
200.000	0,83	0,78	0,69
225.000	0,80	0,74	0,63
250.000	0,77	0,70	0,59
275.000	0,74	0,67	
300.000	0,72	0,64	
325.000	0,70	0,62	
350.000	0,68	0,60	
Kauffallanzahl	42	98	31
Bestimmtheitsmaß (B) <sup>2</sup>	0,30	0,27	0,52
Korrelationskoeffizient <sup>3</sup> (MAF/ vorl. Sachwert)	0,55	0,52	0,72
Formel	$67,236x^{-0,3596}$	$211,67x^{-0,4595}$	$2706,2x^{-0,6783}$

Hinweise s. nächste Seite:

Hinweise:

<sup>1</sup> Sachwertfaktoren gelten nicht für das binnen- und hochwassergefährdete Oderbruch, da dafür keine Kauffälle vorlagen. Es ist davon auszugehen, dass die Sachwertfaktoren hier noch erheblich niedriger liegen.

<sup>2</sup> Das Bestimmtheitsmaß  $B$  ( $r^2$ ) gilt als Ausdruck für die statistische Sicherheit eines beschriebenen Zusammenhangs.

<sup>3</sup> Der Korrelationskoeffizient ( $r$ ) gilt als Ausdruck für eine lineare Abhängigkeit von zwei Variablen.

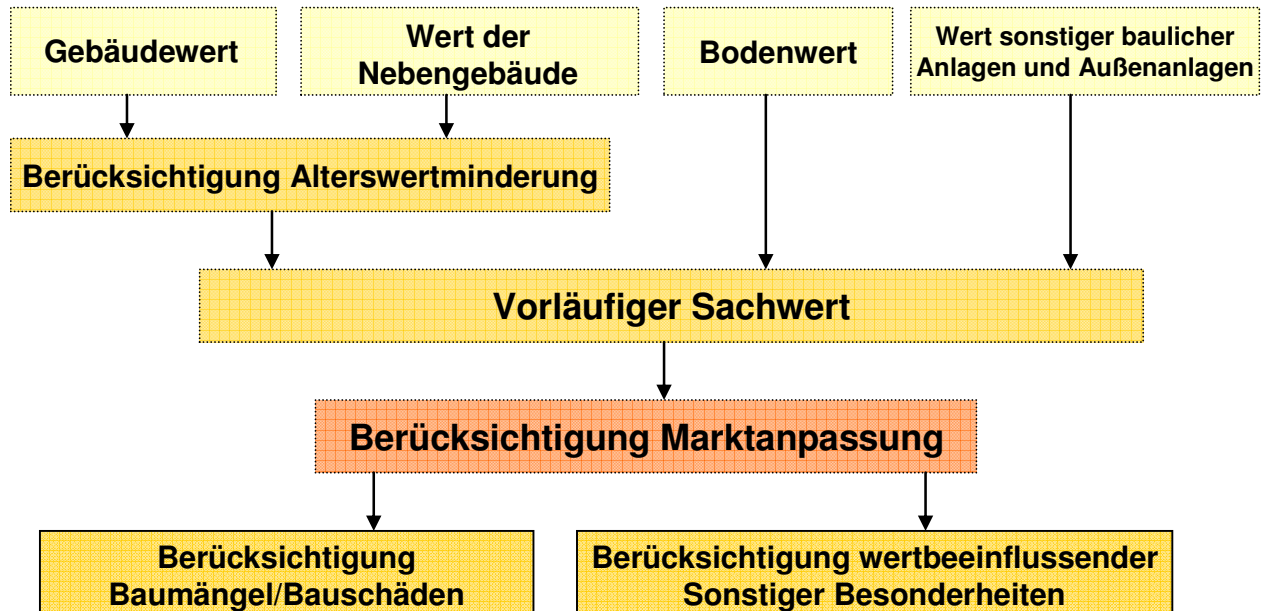
Grundsätzlich ist zu beachten, dass die oben ausgewiesenen Kennziffern durch den Wert für das Bestimmtheitsmaß und den Korrelationskoeffizienten auf weitere - nicht ausgewiesene - Sekundärabhängigkeiten hindeuten bzw. ohnehin nur ein eingeschränkter Zusammenhang besteht (u. a. Marktvolatilität). Daher empfiehlt der Gutachterausschuss grundsätzlich bei der Anwendung dieser Faktoren die Unterlegung der Bewertungsergebnisse durch einen Abgleich mit tatsächlichen Kaufpreisen oder andere geeignete Methoden zur Plausibilitätsprüfung.

Erwartungsgemäß fallen die Wertabschläge bei den Gemeinden innerhalb der A10, die durch unmittelbare Berlinnähe sowie einen S-Bahnanschluss geprägt sind, am geringsten aus.

Im berlinnahen Bereich außerhalb der A10 sind neben S-Bahngemeinden auch Gemeinden ohne S-Bahnanschluss vorhanden. Eine weitere differenzierte Untersuchung führt hier nicht zu statistisch gesicherten abweichenden Ergebnissen.

Bei direkter Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Verwendung des gleichen Sachwertmodells eine unmittelbare Voraussetzung, da sich Unterschiede in den Modellen grundsätzlich auf die Höhe der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren auswirken (Modellkonformität).

Das schematische Sachwertmodell wird nachfolgend dargestellt:



Abweichend von den lange Zeit angewandten Modellen zur Sachwertermittlung ist demgemäß zu beachten, dass Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie Wertminderungen wegen Baumängel und Bauschäden (besondere objektspezifische Besonderheiten) in diesem Sachwertmodell erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen sind.

Liegt der Bewertung ein abweichendes Sachwertmodell zu Grunde, sind die daraus resultierenden Abweichungen im Ergebnis entsprechend zu modifizieren.

## 8.9 Liegenschaftszinssätze

Eigene fundierte Untersuchungsergebnisse zum Liegenschaftszinssatz liegen nicht vor, da die Datenbasis auf Kreisebene, wie auch in etlichen anderen Landkreisen, bisher nicht ausreicht.

Mit dem Ziel, eine flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen auf Landesebene zu ermitteln, hat sich das Land Brandenburg bzw. die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses unter wesentlicher Beteiligung einer dafür gebildeten Arbeitsgruppe mit dieser Thematik befasst.

Um aus Gründen der Vergleichbarkeit eine landesweit einheitliche Auswertung der Kaufverträge in den regionalen Geschäftsstellen abzusichern, sind die Rahmenbedingungen zur einheitlichen Herangehensweise durch die Arbeitsgruppe verbindlich festgelegt (s. nachfolgende Tabelle).

<b>Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1</li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 80 Jahre</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*2</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> </ul>
- <b>Instandhaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*3</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*4</li> </ul>
- <b>Mietausfallwagnis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
<p>*1 Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p> <p>*2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*3 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*4 vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p>	

Die geeigneten regionalen Kauffälle werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland entsprechend den vorgegebenen Rahmenbedingungen erfasst, ausgewertet und fließen in die überregionale Datenbank zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ein.

Nachfolgend werden Auszüge aus der Veröffentlichung des Landesmarktberichtes zum Liegenschaftszinssatz dargestellt:

### 8.9.1 Begriffsdefinition und Berechnung

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

$P$  = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung  $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

$RE$  = Reinertrag des Grundstücks

$KP$  = Kaufpreis

$BW$  = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q$  =  $1 + 0,01 \times p$

$n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den **Zeitraum 2008 bis 2010** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet.

Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 bis 2008 sowie 2007 bis 2009 sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 und 2009 enthalten. Auch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf die neuen Teilräume „Berliner Umland“ und weiterer Metropolitanraum umgestellt. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich. Für die übrigen Teilräume konnten durch die Neueinteilung der Analyseräume kaum spürbare Effekte auf den Liegenschaftszinssatz registriert werden. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Wohn- und Geschäftshäusern ist jedoch der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im weiteren Metropolitanraum niedriger als im bisherigen Teilraum des äußeren Entwicklungsraums, was sich durch den Zugewinn der Gemeinden in den Randlagen des bisherigen Engeren Verflechtungsraum erklären lässt.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20$  %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20$  %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.



In den nachfolgenden Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

### 8.9.2 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2008 - 2010			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (75 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	12 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>	<b>5,8 %</b>
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	153 m <sup>2</sup> - 4.192 m <sup>2</sup>	653 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 72 Jahre	46 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,8 – 20,2	12,1	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,5 €/m <sup>2</sup> - 9,6 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (131 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	51 €/m <sup>2</sup>	<b>6,5 %</b>
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	125 m <sup>2</sup> - 2.367 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 74 Jahre	34 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,5 – 22,4	9,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,2 €/m <sup>2</sup> - 7,5 €/m <sup>2</sup>	4,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (88 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	29 €/m <sup>2</sup>	<b>6,7 %</b>
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	125 m <sup>2</sup> - 2.367 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 74 Jahre	35 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,4 – 22,4	9,1	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,0 €/m <sup>2</sup> - 7,5 €/m <sup>2</sup>	4,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (44 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>	<b>6,3 %</b>
<b>Wohn- Nutzfläche</b>	224 m <sup>2</sup> - 2.093 m <sup>2</sup>	594 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 50 Jahre	31 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,5 – 12,9	9,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,5 €/m <sup>2</sup> - 6,0 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>	



### 8.9.3 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2008 - 2010			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (33 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	15 €/m <sup>2</sup> - 206 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	<b>7,3 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	188 m <sup>2</sup> - 1.732 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 75 Jahre	37 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,4 – 17,0	10,1	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,1 €/m <sup>2</sup> - 9,4 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (47 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	8 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	<b>7,5 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup> - 2.234 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 70 Jahre	33 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,1 – 16,0	9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,0 €/m <sup>2</sup> - 8,8 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (38 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	8 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	<b>7,4 %</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup> - 1.038 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 70 Jahre	32 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,1 – 16,0	9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,0 €/m <sup>2</sup> - 7,9 €/m <sup>2</sup>	4,7 €/m <sup>2</sup>	

### 8.9.4 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2008 - 2010			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (21 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	17 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	<b>7,4 %</b>
<b>Nutzfläche</b>	400 m <sup>2</sup> - 9.704 m <sup>2</sup>	2561 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 80 Jahre	45 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	7,1 – 20,8	10,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,1 €/m <sup>2</sup> - 14,0 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (22 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	<b>8,4 %</b>
<b>Nutzfläche</b>	60 m <sup>2</sup> - 5.928 m <sup>2</sup>	1254 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre - 55 Jahre	41 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,1 – 16,7	9,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,5 €/m <sup>2</sup> - 11,7 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	

### 8.9.5 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b>			
Datenbasis: 2008 - 2010			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Berliner Umland (475 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	11 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	87 €/m <sup>2</sup>	<b>4,0 %</b>
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	9,5 – 34,6	18,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m <sup>2</sup> - 11,2 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (168 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>	<b>4,1 %</b>
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup> - 225 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 29,1	16,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m <sup>2</sup> - 7,3 €/m <sup>2</sup>	4,7 €/m <sup>2</sup>	

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 5) und die Gutachterausschussverordnung (§ 12) verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Anschluss an die Ermittlung sind sie in den Gemeinden für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Gemäß § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für den Boden und beziehen sich auf Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften wie

- Entwicklungszustand,
- Lage (Infrastruktur, Verkehrsanbindung),
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgröße und Zuschnitt,
- Erschließungszustand,
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Altlasten)

sind in der Regel durch Abweichungen vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und werden u. a. als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten (s. Punkt 8.4) verwendet.

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 liegen für den Landkreis Märkisch-Oderland flächendeckend zonal vor.

Die Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten zur kostenlosen Ansicht im Internet präsentiert.

(Brandenburg-Viewer, <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>)

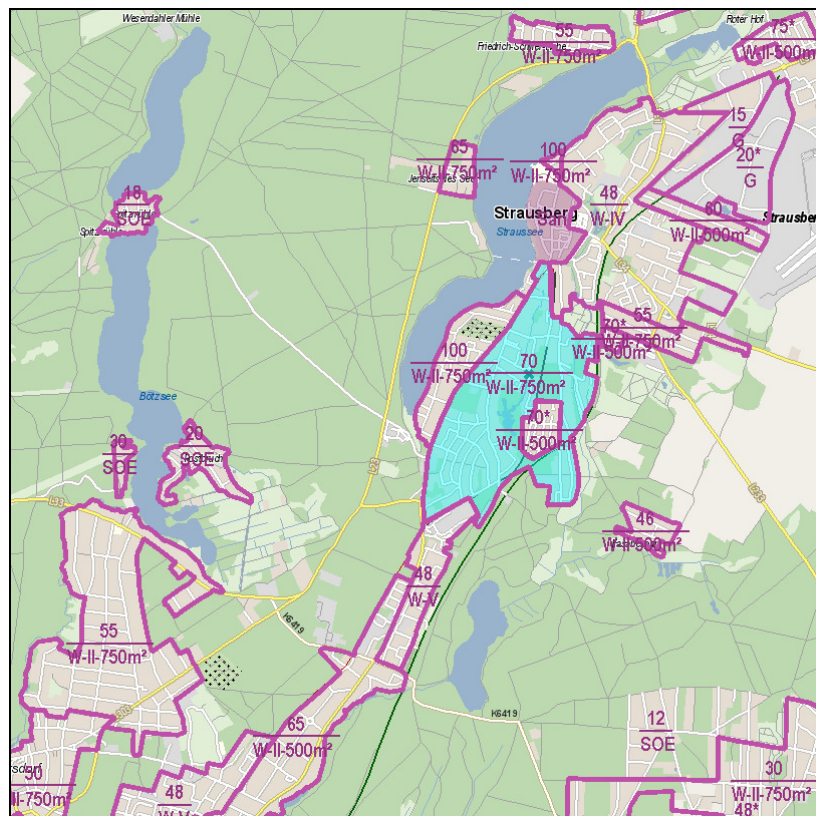
Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören topografische Karten, die automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Sie können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

Die Bodenrichtwerte für das komplette Gebiet des Landes Brandenburg sind gegen Gebühr beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Kundenservice Frankfurt (Oder) zu beziehen.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Märkisch-Oderland Auskünfte über Bodenrichtwerte.

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss ermittelt zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres Bodenrichtwerte. Die ermittelten Werte werden mit den wertbeeinflussenden Merkmalen in der Bodenrichtwertkarte dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte **Stichtag 01.01.2011** Strausberg).



### 9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011 (Auszug)

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Altfriedland</b>	11 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		7 - SOE
OT Gottesgabe	5 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Altlandsberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Randlage Zentrum ohne Sanierungsgebiet	65 –M- III - 750 m <sup>2</sup>		
Seeberg	55 – W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Nord	50 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
WG* Scheunenviertel	60* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
WG* Am Röthsee	60* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			30 - SOE
<b>Bad Freienwalde</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Wohn-/Mischgebiet	34 - M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Südliche Randlage	30 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Westliche Randlage	34 - W – III - 750 m <sup>2</sup>		
WG* Ranfter Feld	38* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet		5 - G	
Wochenendnutzung Sonnenburg			6 - SOE
OT Altranft	26 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Altranft-Gewerbepark		5* - G	
<b>Buckow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	32 – W – 500 m <sup>2</sup>		
allgemeine Ortslage	30 – W – II – 500 m <sup>2</sup>		
OT Hasenholz	10 – M – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			14 - SOE
<b>Falkenberg</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Ortslage	18 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Cöthen und Amalienhof	14 – W – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Fredersdorf - Vogelsdorf</b>			
<b>Fredersdorf-Ortslage</b>	65 – M – II - 500 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Nord	50 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Nord	50 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Süd	55 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Fredersdorf-Gewerbegebiet*		36* - G	
<b>Vogelsdorf-Ortslage</b>	44 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Richtung Fredersdorf	48 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Vogelsdorf-Gewerbegebiet*		45* - G	
<b>Heckelberg</b>	13 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SOE
<b>Hennickendorf</b>	M 38 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Pappelhain*		17 - G*	
WG* Meisterhäuser/Am Stienitzsee	130* - W – II – 1.000 m <sup>2</sup>		
WG* alle	44* - W – II - 600 m <sup>2</sup>		
<b>Hohenwutzen</b>	16 – M – II - 750 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			5 - SOE
<b>Küstrin - Kietz</b>	5 – M – II - 1.000 m <sup>2</sup>		

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Lebus</b> Ortslage	25 -M - II - 500 m <sup>2</sup>		
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
WG* Kirschallee	40* - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet Lebus		5 - G	
<b>Neuenhagen b. Berlin</b>			
allg. Wohnlage nördlich d. S-Bahn	75 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage südlich d. S-Bahn	70 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Mischgebiet	70 - M - III - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		28* - G	
WG* Gruscheweg	95* - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
WG* Pferdekoppel	90* - W - II - 600 m <sup>2</sup>		
WG* Am Amselsteg/Gartenstadt	100* - W - II - 600 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			23 - SOE
<b>Neuhardenberg</b>	14 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Neurüdnitz</b> +Neuranft	4 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
<b>Seelow</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	22 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
allg. Wohn-/Mischgebiet	22 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Zernikow	15 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
WG* alle	28* - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		7* - G	
<b>Strausberg</b>			
Stadtkern/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
Vorstadt	65 - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
allg. Wohnlage	70 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Hufenweg	60 - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
Gartenstadt	55 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Schillerhöhe	55 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Rand-Mittelfeld	55 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet*		20* - G	
Gewerbegebiet ebf nach BauGB		15 - G	
OT Hohenstein	20 - M - II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Gladowshöhe	22 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
OT Ruhlsdorf	14 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wohnlage Badstraße	100 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
WG* Hegermühlenstraße	70* - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
WG* Wilkendorfer Weg	75* - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
WG* Am Mondsee	70* - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
Fasanenpark Innenbereich	46 - W - II - 500 m <sup>2</sup>		
Fontanestraße	100 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Jenseits des Sees	65 - W - II - 750 m <sup>2</sup>		
Nördliche Wohnlage	48 - W - IV		
Plattenbau Hegermühle	48 - W - V		
Plattenbau Vorstadt	48 - W - V		
Wochenendnutzung -Spitzmühle			18 - SOE
Wochenendnutzung Postbruch			20 - SOE
<b>Wesendahl</b>	14 - M - II - 1.000 m <sup>2</sup>		
Wochenendnutzung			7 - SOE

Lage	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>		
	Wohn-/Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen	Sondergebiet Erholung
<b>Wriezen</b>			
Zentrum/Sanierungsgebiet	siehe Bes. BRW		
allg. Ortslage	32 – M – III - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage	17 – W – II - 750 m <sup>2</sup>		
Randlage Siedlung Am Holzplatz	15 - W – II - 750 m <sup>2</sup>		
alle Gewerbegebiete		5 - G	

Hinweis:

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei nach § 127 und 242 BauGB ermittelt worden. Bodenrichtwerte, die zusätzlich abgabenfrei nach KAG ermittelt wurden, sind mit \* gekennzeichnet.

Die nach dem jeweiligen Bodenrichtwert angegebenen wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind nachfolgend erläutert:

M	- gemischte Bauflächen	SOE	- Sondergebiet Erholung
W	- Wohnbaufläche	II-III	- Geschossigkeit
G	- gewerbliche Bauflächen	750 m <sup>2</sup>	- Grundstücksgröße

#### 9.4 Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurden durch den Gutachterausschuss folgende besondere Bodenrichtwerte ermittelt:

**Altlandsberg** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt.

1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 01.01.2002
2. Fortschreibung der Anfangswerte und erstmalige Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2006
3. Fortschreibung der Anfangswerte und 1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.10.2009

**Bad Freienwalde** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1996 ermittelt.

1. Fortschreibung der Anfangswerte erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten erfolgte zum Stichtag 01.11.1999
3. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.07.2004
1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.07.2004
4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2007
2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007
5. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2008\*
3. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2008\*

\* durch Dr. Sattler

- Falkenberg (Mark)** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1998 ermittelt.
1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung der Endwerte erfolgte zum Stichtag 30.06.2002
  2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2005
  1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2005
- 
3. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.07.2008
  2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.07.2008
- Hennickendorf** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurde zum Stichtag 01.01.2006 ermittelt.
- Lebus** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 01.01.2002 ermittelt.
1. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.08.2005
  2. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2009
  1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2009
- Strausberg** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1994 ermittelt.
1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997
  2. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
  3. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.07.2003
  4. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2007
  5. Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 01.01.2010
  1. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2007
  2. Fortschreibung der Endwerte zum Stichtag 01.01.2010
- Wriezen** Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt.
1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1998
  2. Fortschreibung der Anfangswerte und Ermittlung von Endwerten zum Stichtag 01.01.2004
  3. Fortschreibung der Anfangswerte und Endwerte zum Stichtag 01.07.2006

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Werte können von der Geschäftsstelle mündlich kostenfrei und unverbindlich abgefragt sowie gegen Gebühr schriftlich angefordert werden.

Für nachfolgende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete des Landkreises Märkisch-Oderland wurde der Gutachterausschuss bislang nicht mit der Ermittlung bzw. Fortschreibung von besonderen Bodenrichtwerten beauftragt:



<b>Buckow</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1995 ermittelt. 1. Fortschreibung erfolgte zum Stichtag 31.12.1997 Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität und Endwertqualität wurden zum Stichtag 30.06.2000 ermittelt. Weitere Auskünfte erteilt das Amt Märkische Schweiz.
<b>Müncheberg</b>	bisher keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt
<b>Rüdersdorf</b>	Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität wurden zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt. Weitere Auskünfte erteilt das Amt Rüdersdorf.
<b>Seelow</b>	Auskünfte zu besonderen Bodenrichtwerten erteilt die Stadt Seelow.

## 10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Das Nutzungsentgelt von Grundstücken, die auf der Grundlage des § 312 Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR zur Erholung und zu Freizeit Zwecken vertraglich genutzt wurden, kann schrittweise **bis zur Höhe der Ortsüblichkeit** für vergleichbare Grundstücksnutzungen angehoben werden. Die Ortsüblichkeit kann auf Grundlage der nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Entgelte bzw. über Gutachten ermittelt werden.

Gesetzliche Grundlage dafür ist die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

#### Gutachten über das ortsübliche Entgelt

Sowohl der Eigentümer des Grundstückes als auch der Nutzer können gemäß § 7 NutzEV Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für bebaute und unbebaute Wochenendgrundstücke sowie für Garagen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss beantragen.

#### frei vereinbarte Entgelte

Zur Orientierung über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch Auskünfte in anonymisierter Form aus ihrer Datensammlung über frei vereinbarte Entgelte beantragt werden.

Der Geschäftsstelle liegen insgesamt 773 frei vereinbarte Pachtverträge (abgeschlossen nach dem 02.10.1990) vor. Dabei beziehen sich wie im Vorjahr ca. 82 % auf das Berliner Umland und 18 % auf den weiteren Metropolenraum.

Die Datensammlung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da keine gesetzliche Abgabepflicht von privaten Pachtverträgen an den Gutachterausschuss besteht.



Die wenigen Informationen des Jahres 2010 zum Pachtmarkt beziehen sich auf bebaute Grundstücke des Gebietes Berliner Umland, wo im Mittel eine geringfügige Erhöhung zu verzeichnen war. Darüber hinaus gab es keine Veränderungen.

Gebiet	bebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl	unbebaut €/m <sup>2</sup> /Jahr	Anzahl
<b>Berliner Umland</b>	Ø <b>1,60</b> (0,40 - 6,14)	469	Ø <b>0,90</b> (0,24 - 4,22)	165
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	Ø <b>0,95</b> (0,15 - 3,37)	89	Ø <b>0,45</b> (0,10 - 2,55)	50

*Die höheren Entgelte werden überwiegend in Bereichen von Gewässern als Ufer-/Wassergrundstück oder Wasserblick/-nähe gezahlt.*

## 10.2 Mieten

Um dem gestiegenen Informationsbedarf zum Mietmarkt zu entsprechen, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter maßgeblicher Unterstützung der im Landkreis Märkisch-Oderland ansässigen Wohnungsunternehmen im Jahr 2009 ca. 2000 Mietdaten erhoben, im Datenbanksystem Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) erfasst und im Marktbericht 2009 erstmalig veröffentlicht.

Darüber hinaus ist der Grundstücksmarkt für Mieten (Nettokaltmieten) im Landkreis Märkisch-Oderland wenig transparent. Abgesehen von der Stadt Strausberg existieren keine Mietspiegel für das Kreisgebiet.

Die vorliegenden Übersichten entsprechen dem Marktbericht 2009. Sie sollen dem Leser eine Orientierung bieten und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht für alle Gemeinden bzw. Ortsteile Mietwerte vorliegen. Die Aussagekraft der Daten wird durch die Angabe der in Klammern stehenden Anzahl der Mietdatensätze belegt.

Die Auswertung erfolgt räumlich differenziert nach Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Weitere Unterscheidungskriterien sind die Wohn- bzw. Nutzfläche, die Baujahrsgruppen sowie der Sanierungszustand.

Es ist davon auszugehen, dass die sich abzeichnende positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung vor allen in den Randbereichen zu Berlin tendenziell zu steigenden Mieten führt. Dagegen ist im ländlichem Raum, der verstärkt von Leerstand geprägt ist, eher mit sinkenden Mieten zu rechnen.

Konkrete lagebezogene Mietwerte, die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlich sind, können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich beantragt werden. Die Auskunft erfolgt unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange in anonymer Form.

### 10.2.1 Wohnraummieten (Nettokaltmieten)

Datengrundlage zur Untersuchung der Wohnraummieten waren Mietverträge, die in den letzten 10 Jahren für Mehrfamilienhäuser neu abgeschlossen wurden. Nach Erfahrung des Gutachterausschusses ist der 10-Jahreszeitraum unproblematisch, da sich in diesem Zeitraum das Wohnungsmietniveau nur unwesentlich geändert hat.

Die nachstehende Mietdatenübersicht enthält Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

Berliner Umland: Altlandsberg, Fredersdorf/Vogelsdorf, Hoppegarten,  
Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf  
b. Berlin, Strausberg

weiterer Metropolenraum: Bad Freienwalde (Oder), Märkische Schweiz, Müncheberg,  
Barnim-Oderbruch, Wriezen

#### ► Berliner Umland

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	2,30 - 5,94 <b>4,09</b> (17)	2,34 - 6,00 <b>4,28</b> (10)	o. A.	4,08 - 5,36 <b>4,33</b> (10)	o. A.	3,96 - 4,73 <b>4,16</b> (32)	3,80 - 7,70 <b>5,47</b> (3)
≥40-60	2,32 - 5,28 <b>3,74</b> (29)	3,20 - 6,91 <b>4,96</b> (43)	2,95 - 5,91 <b>4,54</b> (7)	3,70 - 6,05 <b>4,87</b> (46)	2,79 - 3,27 <b>2,95</b> (12)	3,96 - 5,07 <b>4,31</b> (21)	4,25 - 4,56 <b>4,41</b> (2)
>60	2,25 - 5,70 <b>3,85</b> (39)	2,80 - 6,90 <b>4,57</b> (37)	3,80 - 5,87 <b>4,80</b> (3)	4,00 - 5,80 <b>5,13</b> (54)	2,41 - 3,88 <b>3,07</b> (34)	3,63 - 4,70 <b>4,26</b> (84)	4,25 - 7,04 <b>5,10</b> (5)

#### ► weiterer Metropolenraum

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Altbau (vor 1949)		DDR-Bauten (1949-1989)				Neubau (ab 1990)
			konventionelle Bauweise		Plattenbau		
	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	teilsaniert	saniert	
<40	1,69 - 4,08 <b>2,89</b> (2)	o. A.	<b>4,91</b> (1)	4,08 - 5,10 <b>4,51</b> (17)	o. A.	2,66 - 5,37 <b>4,87</b> (29)	7,47 - 8,73 <b>8,13</b> (10)
≥40-60	3,46 - 4,71 <b>4,01</b> (6)	4,04 - 6,22 <b>5,09</b> (3)	2,83 - 4,57 <b>3,72</b> (6)	3,68 - 5,38 <b>4,45</b> (115)	o. A.	4,17 - 4,88 <b>4,54</b> (9)	3,71 - 8,74 <b>6,88</b> (29)
>60	1,66 - 4,00 <b>3,00</b> (6)	<b>4,13</b> (1)	2,67 - 4,65 <b>3,70</b> (21)	3,35 - 5,15 <b>4,28</b> (39)	o. A.	4,36 - 5,12 <b>4,84</b> (29)	4,06 - 5,85 <b>4,79</b> (14)

Im Vergleich beider Tabellen wird offensichtlich, dass das Wohnungsmietniveau insgesamt eine große Streuung aufweist und sich keine eindeutige regionale Differenzierung bzw. Abhängigkeiten zum Bodenpreisniveau erkennen lassen.

Die unterschiedliche demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum blieb damit bisher ohne deutliche Auswirkungen auf den Mietmarkt.

Bei sanierten Plattenbauten und Neubauten ist sogar festzustellen, dass die Nettokaltmieten im weiteren Metropolenraum das Mietniveau des Berliner Umlandes geringfügig übersteigen.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg ist im Internet unter dem Link [http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/front\\_content.php?idcat=236](http://www.stadt-strausberg.de/neu/cms/front_content.php?idcat=236) veröffentlicht.

Weitere Informationen dazu erteilt die Stadtverwaltung Strausberg, Fachbereich Ordnung und Soziales (Tel.-Nr.: 03341/381226).

### 10.2.2 Gewerbemieten (Nettokaltmieten)

Datengrundlage für die Gewerberaummieten waren Mietverträge, die in den letzten 10 Jahren neu abgeschlossen wurden. Nach Erfahrung des Gutachterausschusses ist der 10-Jahreszeitraum jedoch differenziert zu betrachten, so dass im Einzelfall die Anwendbarkeit durch einen Abgleich mit konkreten Mietdaten zur Plausibilitätsprüfung empfohlen wird.

Der Teilmarkt Gewerbemieten erweist sich als äußerst inhomogen sowohl in den Merkmalen des Mietobjektes als auch der Mietvertragsgestaltung, so dass verallgemeinerbare Aussagen zum Mietniveau zusätzlich erschwert werden.

Die nachfolgenden Mietdatenübersichten enthalten Mietdaten folgender Städte und Gemeinden:

- Berliner Umland: Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Strausberg
- weiterer Metropolenraum: Bad Freienwalde (Oder), Müncheberg, Wriezen

[Nettokaltmieten, Angabe in €/m<sup>2</sup>]

Gebiet	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Ladengeschäfte	Büro und Praxen
Berliner Umland	<50	7,15 - 15,01 <b>9,45</b> (12)	9,24 - 12,77 <b>11,01</b> (2)
	>50	4,50 - 9,89 <b>7,65</b> (10)	4,35 - 12,00 <sup>2</sup> <b>7,67</b> (11)
weiterer Metropolenraum	<50	o. A.	<b>4,00</b> (2)
	>50	4,50 - 17,31 <sup>1</sup> <b>7,35</b> (6)	4,80 - 9,15 <sup>3</sup> <b>6,98</b> (2)

Hochzahlen (1-3) beziehen sich auf den jeweils höchsten Wert der angegebenen Spanne

<sup>1</sup> Backshop, <sup>2</sup> Bürgerbüro/Gemeinde, <sup>3</sup> Sparkasse

[Angaben in €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete]

Gebiet	Gaststätten	Werkstätten	Lagerräume	Garagen, Stellplätze
Berliner Umland	4,97 - 5,45 <b>5,21</b> (2)	1,00 - 1,91 <b>1,46</b> (2)	0,57 - 3,41 <b>1,54</b> (3)	0,47 - 0,68 <b>0,64</b> (17)

Entsprechend verschiedenen Veröffentlichungen und eigenen Erfahrungswerten ist das Gewerbemietpreisniveau abgesehen von bevorzugten Lagen rückläufig bzw. stagniert. Das äußert sich auch in umfangreichen Leerständen.

Die nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug der von der IHK Ostbrandenburg aktuell angegebenen Gewerbemietpiegel mit Stand Oktober 2010 dar. Da in die diesbezügliche Auswertung neben aktuellen Vertragsabschlüssen auch Bestandsmieten mit eingeflossen sind, sind die Angaben auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.

Aktueller Gewerbemietenspiegel der IHK Ostbrandenburg mit Stand Oktober 2010

Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

Ort	Ladengeschäfte (m <sup>2</sup> )			Gaststätten (m <sup>2</sup> )			Büros, Praxis		Produktions- räume/ Werkstätten	Lagerflächen (m <sup>2</sup> )				
	bis 100	bis 700	... in EKZ		bis 100	bis 700	in EKZ	1 A Lage		sonstige Lage.	Lagerhallen		Freiflächen	
			bis 100	bis 700							bis 700	ab 700	bis 700	ab 700
<b>Bad Freienwalde</b>	5 - 9	4 - 6	k. A.		k. A.			3 - 6		1 - 3*	1*		0,5 - 1*	
<b>Neuenhagen</b>	7 - 8		k. A.		k. A.			4,5 - 10		k. A.	k. A.			
<b>Rüdersdorf</b>	8 - 17		k. A.		k. A.			k. A.		k. A.	1 - 1,5		0,1 - 0,25	
<b>Seelow</b>	4,5 - 6*	2 - 5*	k. A.		k. A.			2 - 7		2 - 3,5*	k. A.	0,5 - 2*	k. A.	0,1 - 0,5*
<b>Strausberg</b>	5 - 13		k. A.		k. A.	4 - 5,5	k. A.	4 - 8		2 - 3,5*	1 - 2*	2 - 2,5*	k. A.	0,5*

k. A. = keine Angaben

EKZ = Einkaufszentrum

\*Insoweit unsere Erhebungen im Jahr 2010 nicht genügend Daten für die statistisch belastbare Auswertung ergaben, wurden bei bestätigter Tendenz auf die Daten der Auswertung des Jahres 2008 zurückgegriffen.

Quelle: [www.ihk-ostbrandenburg.de](http://www.ihk-ostbrandenburg.de)

**Ansprechpartner: Petra Storm, Tel.: 0335/5621-1421  
Stefan Heiden, Tel.: 0335/5621-1420**

### 10.3 Pachten

Der Anteil der gepachteten Flächen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Höhe von ca. 80 % im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt die Wichtigkeit eines transparenten Pachtmarktes.

Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im Allgemeinen auf der Grundlage der Bodenpunkte festgelegt (Ackerzahl). Darüber hinaus kann er insbesondere von der Pachtdauer sowie von der Flächengröße und Flächenlage beeinflusst werden.

Die Pachtverträge werden überwiegend für die Dauer von 12 Jahren mit jährlicher Verlängerung geschlossen; neuerdings wurden auch 18 Jahre vereinbart.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verfügt nicht über eigene Daten zum regionalen Pachtmarkt von landwirtschaftlichen Grundstücken. Die nachfolgende Übersicht zu den landwirtschaftlichen Pachtpreisen basiert auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland wo diesbezüglich auch weitere Informationen erteilt werden (Tel.-Nr.: 03346/850287).

Im Gegensatz zum aktuellen Bodenpreisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen spiegeln sich in den Pachtpreisen die unterschiedlichen Bodenqualitäten des „Oderbruchs“ und der „Ostbrandenburgischen Platte“ wieder.

Die regionalen Pachtpreise haben sich überwiegend auf dem Niveau des Vorjahres weiter stabilisiert. Im Gebiet Strausberg/Buckow und Westrand des Kreises war bei Neuverträgen eine Erhöhung um ca. 6 % zu verzeichnen.

Im Vergleich zu den westlichen Bundesländern liegt das Pachtzinsniveau bei Neupachten immer noch ca. 20 bis 60 % niedriger.

#### Landwirtschaftliche Pachtzinsen<sup>1</sup> im Landkreis Märkisch-Oderland (pro Jahr)

Gebiet	Altverträge			Neuverträge	
	AZ*	€/ha/AZ*	€/ha	€/ha/AZ*	€/ha
Oderbruch	32 – 58	1,53 – 2,05	49,08 – 118,62	2,40 – 4,40	76,80 – 255,20
Seelow und Umgebung	30 – 38	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 3,70	63,00 – 140,60
Falkenhagen	36	1,53 – 1,79	46,01 – 68,00	2,10 – 4,00	63,00 – 144,00
Strausberg/Buckow	19 - 34	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 3,70	39,90 – 125,80
Müncheberg	26	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 4,00	39,90 – 104,00
Klosterdorf	30	1,53 – 1,53	29,14 – 52,15	2,10 – 4,00	39,90 – 120,00
Frankenfelde und Umgebung	28 – 37	2,56 – 2,56	71,58 – 94,59	2,56 – 4,55	71,68 – 168,35
Westrand des Kreises	27 – 37	1,53 – 2,56	41,41 – 94,59	2,20 – 4,00	59,40 – 148,00

\* AZ = Ackerzahl

<sup>1</sup> Datenquelle: Landwirtschaftsamtes des Kreises Märkisch-Oderland  
Pachtverträge nach Ausschreibungen sowie Verträge, die Zahlungsansprüche enthalten, sind in der Übersicht nicht enthalten.

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium und hat die Aufgabe, auf Grundlage von Marktdaten für eine Grundstücksmarkttransparenz zu sorgen. Einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt erhält der Gutachterausschuss durch die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu führende Kaufpreissammlung.

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und deren Geschäftsstelle sind:

<b>Baugesetzbuch</b>	<b>(BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585, 2617)
<b>Immobilienwert- ermittlungs- verordnung</b>	<b>(ImmoWertV)</b> vom 19.Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
<b>Brandenburgische Gutachterausschuss- verordnung</b>	<b>(BbgGAV)</b> vom 12.Mai 2010 (GVBl.II/10 Nr. 27)
<b>Wertermittlungs- richtlinien</b>	<b>(WertR 2006)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
<b>Nutzungsentgelt- verordnung</b>	<b>(NutzEV)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
<b>Bundeskleingarten- gesetz</b>	<b>(BKleingG)</b> vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S. 2146).

Der Gutachterausschuss Märkisch-Oderland besteht aus 16 ehrenamtlichen Mitgliedern. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind überwiegend hauptberuflich als selbständige Sachverständige für Grundstückswertermittlungen tätig. Sie sind in Anlage 3 namentlich aufgeführt.

Zusätzlich zu diesen Gutachtern werden auf Vorschlag des Ministeriums der Finanzen je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als Gutachter und stellvertretender Gutachter bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre und kann wiederholt werden. Die letzte Neubestellung der Gutachter fand zum 01.01.2009 statt.

► **Aufgaben des Gutachterausschusses**

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und Mitteilung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung wie z.B. Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten
- Ermittlung der ortsüblichen Pachtzinsen gemäß NutzEV, BKleingG
- Erstattung von Gutachten:
  - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
  - über den Verkehrswert für die Enteignungsbehörde
  - nach dem Ausgleichsleistungsgesetz/Flächenerwerbsverordnung

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein **Oberer Gutachterausschuss**.

Dem **Oberen Gutachterausschuss** obliegen:

▪ **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen

▪ **Aufgaben auf Antrag**

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.



## 12 Stichwortverzeichnis/weitere Untersuchungsergebnisse

Teilmarkt		Wertangaben (teilweise Auswertjahre 2006-2010)		Seite
Abbauland		50 - 80 % über dem Wert vergleichbarer landw. Flächen		46
Acker				32
Außenbereichsbauflächen		20 - 80 %, Ø 50 % des Bodenrichtwertes vom angrenzenden Bauland		28
Bauerwartungsland		15 -40 %, Ø 25 % BRW Bauland,		26
Baumschule/Obstplantage (Dauer- und Sonderkulturen)		0,40 - 1,50 €/m <sup>2</sup> Ø 0,90 €/m <sup>2</sup>		41
Bodenrichtwerte		Übersicht		65
Dauerkleingärten		1,20 - 24,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 11,00 €/m <sup>2</sup>		45
Deponien (incl. geschlossener Deponien)		1,50 €/m <sup>2</sup>		45
Eckgrundstücke				23
Erbbaurechte				28
Gartenland	Gebiet	Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gartenwert in % vom Bodenrichtwert Bauland	43
	Berliner Umland	<= 50	13	
		> 50		
	weiterer Metropolitanraum	<= 15	20	
> 15		13		
gewerbliche Bauflächen				24
Grünland				35
Höfe				40
Lagerplatz		0,45 - 12,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 2,60 €/m <sup>2</sup>		45
Liegenschaftszinssätze		Auszüge aus Landesmarktbericht 2010		59
Marktanpassungsfaktoren				55
Naturschutz-		0,10 – 1,55 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,33 €/m <sup>2</sup>		42
öffentliche Grünanlagen		1,00 – 5,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,00 €/m <sup>2</sup>		*
ortsnahe Agrarland		kein Einfluss auf Kaufpreis		40
Parkplätze/Stellplätze		10 - 120 % des Baulandwertes, Ø 40 %		46
Privater Weg		0,60 – 9,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 3,50 €/m <sup>2</sup>		45
Radwegebau (vorherige Nutzung Acker)		0,20 – 1,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,50 €/m <sup>2</sup>		*
Renaturierungsflächen/Ersatzmaßnahmen		0,08 – 1,25 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,50 €/m <sup>2</sup>		41
Rohbauland		20 - 80 %, Ø 40 % BRW Bauland		27
Sanierungsgebiete				67
Sportanlagen				45
Unland/Geringstland		0,01- 0,28 €/m <sup>2</sup> , Ø 0,12 €/m <sup>2</sup>		41
Umrechnungskoeffizienten		Gebiet Berliner Umland		22
Verkehrsflächen (Gemeinbedarfsflächen)				45
Wald				37
Wasserflächen (Seen)				45
Windkraftanlagen				44
Zwangsversteigerungen				15

\* zusätzliche Untersuchungsergebnisse, die in diesem Marktbericht nicht näher erläutert sind

**Bevölkerung des Landkreises Märkisch-Oderland am 30.09.2010**

Schlüssel-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung 30.09.2010			Bevölkerung 30.09.2009 insgesamt	Abweichung 30.09.2010 zu 30.09.2009
		insgesamt	männlich	weiblich		
		Personen			Personen	
<b>12 0 64 000</b>	<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	<b>190.866</b>	<b>95.330</b>	<b>95.536</b>	<b>191.329</b>	<b>-463</b>
	<b>Amt Falkenberg-Höhe</b>	<b>4.693</b>	<b>2.434</b>	<b>2.259</b>	<b>4.790</b>	<b>-97</b>
12 0 64 053	Beiersdorf-Freudenberg	568	283	285	584	-16
12 0 64 125	Falkenberg	2.330	1.202	1.128	2.361	-31
12 0 64 205	Heckelberg-Brunow	756	417	339	784	-28
12 0 64 222	Höhenland	1.039	532	507	1.061	-22
	<b>Amt Golzow</b>	<b>5.734</b>	<b>2.952</b>	<b>2.782</b>	<b>5.896</b>	<b>-162</b>
12 0 64 009	Alt Tucheband	890	456	434	919	-29
12 0 64 057	Bleyen-Genschmar	492	254	238	497	-5
12 0 64 172	Golzow	871	441	430	897	-26
12 0 64 266	Küstriner Vorland	2.761	1.424	1.337	2.855	-94
12 0 64 538	Zechin	720	377	343	728	-8
	<b>Amt Lebus</b>	<b>6.426</b>	<b>3.250</b>	<b>3.176</b>	<b>6.517</b>	<b>-91</b>
12 0 64 268	Lebus, Stadt	3.201	1.614	1.587	3.262	-61
12 0 64 388	Podelzig	954	482	472	975	-21
12 0 64 420	Reitwein	506	254	252	495	11
12 0 64 480	Treplin	415	207	208	428	-13
12 0 64 539	Zeschdorf	1.350	693	657	1.357	-7
	<b>Amt Märkische Schweiz</b>	<b>9.142</b>	<b>4.687</b>	<b>4.455</b>	<b>9.130</b>	<b>12</b>
12 0 64 084	Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	1.630	812	818	1.627	3
12 0 64 153	Garzau-Garzin	681	388	293	664	17
12 0 64 370	Oberbarnim	1.445	742	703	1.476	-31
12 0 64 408	Rehfelde	4.464	2.258	2.206	4.458	6
12 0 64 484	Waldsiefersdorf	922	487	435	905	17
	<b>Amt Neuhardenberg</b>	<b>4.559</b>	<b>2.331</b>	<b>2.228</b>	<b>4.639</b>	<b>-80</b>
12 0 64 190	Gusow-Platkow	1.284	658	626	1.323	-39
12 0 64 303	Märkische Höhe	604	319	285	612	-8
12 0 64 340	Neuhardenberg	2.671	1.354	1.317	2.704	-33
	<b>Amt Seelow-Land</b>	<b>4.988</b>	<b>2.570</b>	<b>2.418</b>	<b>5.065</b>	<b>-77</b>
12 0 64 128	Falkenhagen (Mark)	760	390	370	770	-10
12 0 64 130	Fichtenhöhe	539	273	266	554	-15
12 0 64 288	Lietzen	701	371	330	693	8
12 0 64 290	Lindendorf	1.450	734	716	1.483	-33
12 0 64 482	Vierlinden	1.538	802	736	1.565	-27
	<b>Amt Barnim-Oderbruch</b>	<b>6.960</b>	<b>3.547</b>	<b>3.413</b>	<b>7.055</b>	<b>-95</b>
12 0 64 061	Bliesdorf	1.007	498	509	1.010	-3
12 0 64 349	Neulewin	987	510	477	1.012	-25
12 0 64 365	Neutrebbin	1.511	757	754	1.531	-20
12 0 64 371	Oderaue	1.716	860	856	1.737	-21
12 0 64 393	Prötzel	1.141	630	511	1.150	-9
12 0 64 417	Reichenow-Möglin	598	292	306	615	-17
	<b>Amtsfreie Gemeinden</b>	<b>148.364</b>	<b>73.559</b>	<b>74.805</b>	<b>148.237</b>	<b>127</b>
12 0 64 029	Altlandsberg, Stadt	8.817	4.404	4.413	8.786	31
12 0 64 044	Bad Freienwalde (Oder), Stadt	12.860	6.329	6.531	13.008	-148
12 0 64 136	Fredersdorf-Vogelsdorf	12.778	6.330	6.448	12.759	19
12 0 64 227	Hoppegarten	16.818	8.310	8.508	16.673	145
12 0 64 274	Letschin	4.362	2.235	2.127	4.420	-58
12 0 64 317	Müncheberg, Stadt	7.176	3.691	3.485	7.241	-65
12 0 64 336	Neuenhagen bei Berlin	16.907	8.341	8.566	16.667	240
12 0 64 380	Petershagen/Eggersdorf	13.872	6.885	6.987	13.830	42
12 0 64 428	Rüdersdorf bei Berlin	15.338	7.734	7.604	15.376	-38
12 0 64 448	Seelow, Stadt	5.542	2.631	2.911	5.548	-6
12 0 64 472	Strausberg, Stadt	26.215	12.836	13.379	26.189	26
12 0 64 512	Wriezen, Stadt	7.679	3.833	3.846	7.740	-61

## **Städte, Gemeinden und Ämter im Landkreis Märkisch-Oderland**

Stand: 25.01.2010

### **I. Amtsfreie Städte und Gemeinden**

#### **Stadt Altlandsberg**

Berliner Allee 6  
15345 Altlandsberg  
Tel: 033438 156-0  
Fax: 033438 156-88  
E-Mail: [info@stadt-altlandsberg.de](mailto:info@stadt-altlandsberg.de)  
Internet: [www.stadt-altlandsberg.de](http://www.stadt-altlandsberg.de)  
Bürgermeister: Herr Arno Jaeschke  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Ravindra Guijulla

#### **Stadt Bad Freienwalde (Oder)**

Karl-Marx-Straße 1  
16259 Bad Freienwalde (Oder)  
Tel: 03344 412-0  
Fax: 03344 412-153  
E-Mail: [stadtverwaltung@bad-freienwalde.de](mailto:stadtverwaltung@bad-freienwalde.de)  
Internet: [www.bad-freienwalde.de](http://www.bad-freienwalde.de)  
Bürgermeister: Herr Ralf Lehmann  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Grundmann

#### **Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf**

Lindenallee 3  
15370 Fredersdorf-Vogelsdorf  
Tel: 033439 835-0  
E-Mail: [verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de](mailto:verwaltung@fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Internet: [www.fredersdorf-vogelsdorf.de](http://www.fredersdorf-vogelsdorf.de)  
Bürgermeister: Herr Dr. Uwe Klett  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Dr. Siegfried Völter

#### **Gemeinde Hoppegarten**

Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten  
Lindenallee 14  
15366 Hoppegarten  
Tel: 03342 393-0  
Fax: 03342 393-150  
E-Mail: [post@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:post@gemeinde-hoppegarten.de)  
Internet: [www.gemeinde-hoppegarten.de](http://www.gemeinde-hoppegarten.de)  
Bürgermeister: Herr Klaus Ahrens  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Kay Juschka

**Gemeinde Letschin**

Bahnhofstraße 30a  
15324 Letschin  
Tel: 033475 6059-0  
Fax: 033475 279  
E-Mail: kontakt@letschin.de  
Internet: www.letschin.de  
Bürgermeister: Herr Michael Böttcher  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Norbert Kaul

**Stadt Müncheberg**

Rathausstraße 1  
15374 Müncheberg  
Tel: 033432 81-0  
Fax: 033432 81-143  
E-Mail: rathaus@stadt-muencheberg.de  
Internet: www.stadt-muencheberg.de  
Bürgermeister: Frau Dr. Uta Barkusky  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Frank Hahnel

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

Am Rathaus 1  
15366 Neuenhagen bei Berlin  
Tel: 03342 245-0  
Fax: 03342 245-444  
E-Mail: gemeinde@neuenhagen-bei-berlin.de  
Internet: www.neuenhagen-bei-berlin.de  
Bürgermeister: Herr Jürgen Henze  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Joachim Werner

**Gemeinde  
Petershagen/Eggersdorf**

Am Markt 8  
15370 Petershagen/Eggersdorf  
Tel: 033439 5149-0  
Fax: 033439 5149-19  
E-Mail: post@petershagen-eggersdorf.de  
Internet: www.petershagen-eggersdorf.de  
Bürgermeister: Herr Olaf Borchardt  
Vorsitzende der Gemeindevertretung: Frau Rita Schmidt

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
Außenstelle Eggersdorf**

Ortsteil Eggersdorf  
Rathausstraße 9  
Tel.: 03341 4149-0  
Fax: 03341 4149-99

**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**

**Hausanschrift:**

Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin  
Tel: 033638 85-0  
Fax: 033638 2602  
E-Mail: info@ruedersdorf.de  
Internet: www.ruedersdorf.de  
Bürgermeister: Herr André Schaller  
Vorsitzender der Gemeindevertretung: Herr Ronny Neumann

**Stadt Seelow**

Küstriner Straße 61  
15306 Seelow  
Tel: 03346 802-0  
E-Mail: info@seelow.de  
Internet: www.seelow.de  
Bürgermeister: Herr Jörg Schröder  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Jörg Menz

**Stadt Strausberg**

**Hausanschrift**

Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg  
Tel: 03341 381-0  
Fax: 03341 381-430  
E-Mail: info@stadt-strausberg.de  
Internet: www.stadt-strausberg.de  
Bürgermeister: Frau Elke Stadeler  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung: Frau Cornelia Stark

**Stadt Wriezen**

Freienwalder Straße 50  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 49-100  
Fax: 033456 49-400  
E-Mail: stadtverwaltung@wriezen.de  
Internet: www.wriezen.de  
Bürgermeister: Herr Uwe Siebert  
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung: Herr Peter Küster

## II. Ämter

### **Amt Barnim-Oderbruch**

Freienwalder Straße 48  
16269 Wriezen  
Tel: 033456 3996-0  
Fax: 033456 34843  
E-Mail: rubin@barnim-oderbruch.de  
Internet: www.barnim-oderbruch.de  
Amtdirektor: Herr Karsten Birkholz  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Rudolf Schlothauer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Neulewin	Wilke	Horst
Neutrebbin	Link	Siegfried
Oderau	Schröder	Bodo
Prötzel	Schlothauer	Rudolf
Reichenow-Möglin	Hickstein	Wolf-Dieter
Bliesdorf	Andresen	Eva-Maria

### **Amt Falkenberg-Höhe**

Ortsteil Falkenberg/Mark  
Karl-Marx-Straße 2  
16259 Falkenberg  
Tel: 033458 64-610  
Fax: 033458 64-624  
E-Mail: info@amt-fahoe.de  
Internet: www.amt-fahoe.de  
Amtdirektor: Herr Eberhard Alberti  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Maik Hölzer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Beiersdorf-Freudenberg	Huwe	Willi
Falkenberg	Papenfuß	Lothar
Heckelberg-Brunow	Busch	Hans-Michael
Höhenland	Kowatzky	Helga

### **Amt Golzow**

Seelower Straße 14  
15328 Golzow  
Tel: 033472 669-0  
Fax: 033472 669-13  
E-Mail: sekretariat@amt-golzow.de  
Internet: www.amt-golzow.de  
Amtdirektor: Herr Lothar Ebert  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dieter Rauer

#### **Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Alt Tucheband	Baar	Detlef
Bleyen-Genschmar	Wilke	Heinz
Golzow	Lehmann	Klaus-Dieter
Küstriner Vorland	Korb	Bernd
Zechin	Rauer	Dieter

**Amt Lebus**

Breite Straße 1  
15326 Lebus  
Tel: 033604 445-0  
Fax: 033604 445-13  
E-Mail: buerodesamtsdirektors@amt-lebus.de  
Internet: www.amt-lebus.de  
Amtdirektor: Herr Heiko Friedemann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Frau Margot Franke

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Lebus, Stadt	Radtke	Herbert
Podelzig	Nowak	Alfred
Reitwein	Kurz	Renate
Treplin	Jahn	Kathrin
Zeschdorf	Franke	Margot

**Amt Märkische Schweiz**

Hauptstraße 1  
15377 Buckow (Märkische Schweiz)  
Tel: 033433 659-12  
Fax: 033433 659-20  
E-Mail: amtsverwaltung@amt-maerkische-schweiz.de  
Internet: www.amt-maerkische-schweiz.de  
Amtdirektor: Herr Rolf-Dietrich Dammann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Reiner Donath

**Amt Märkische Schweiz**

**Außenstelle Rehfelde**

Elsholzstraße 4  
15345 Rehfelde  
Tel: 033433 659-0  
Fax: 033435 73720  
Fax: 033435 73720

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Buckow (Märkische Schweiz), Stadt	Dr. Block	Peter-Alexander
Garzau-Garzin	Hinkel	Jana
Oberbarnim	Arndt	Lothar
Rehfelde	Donath	Reiner
Waldsieversdorf	Landsmann	Holger

**Amt Neuhardenberg**

Karl-Marx-Allee 72  
15320 Neuhardenberg  
Tel: 033476 595-0  
Fax: 033476 328  
E-Mail: amt-neuhardenberg@t-online.de  
Internet: www.amt-neuhardenberg.de  
Amtsleiterin: Frau Dr. Grit Brinkmann  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Dr. Hans-Hermann Kain

**Bürgermeister der amtsangehörigen Gemeinden**

Gusow-Platkow	Klein	Karlheinz
Märkische Höhe	Derwis	Jens
Neuhardenberg	Eska	Mario

**Amt Seelow-Land**

Feldstraße 3  
15306 Seelow  
Tel: 03346 8049-0  
Fax: 03346 88805  
E-Mail: sekretariat@amt-seelow-land.de  
Internet: www.amt-seelow-land.de  
Amtsleiterin: Frau Roswitha Thiede  
Vorsitzender des Amtsausschusses: Herr Wolfgang Wolter

**Bürgermeister der amtsangehörigen Städte und Gemeinden**

Falkenhagen (Mark)	Fandrich	Bernhard
Fichtenhöhe	Henschke	Jörg
Lietzen	Kühnel	Norbert
Lindendorf	Wolter	Wolfgang
Vierlinden	Ilgenstein	Dirk



**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland**

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon dienstlich	E-Mail
Proft, Jürgen	Vorsitzender GAA	Amtsleiter KVA	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341/354-870	<a href="mailto:jürgen_proft@landkreismol.de">jürgen_proft@landkreismol.de</a>
Rosin, Bernd	stell. Vorsitzender	zertifizierter Sachverständiger	Kastanienallee 19 15345 Eggersdorf	03341/473600	<a href="mailto:bewertung@sv-rosin.de">bewertung@sv-rosin.de</a>
Stechel, Frank	stell. Vorsitzender	Selbständiger cis hypzert	Lange Str. 16, 15366 Neuenhagen	03342/202993	<a href="mailto:frank.stechel@arcor.de">frank.stechel@arcor.de</a>
Bandow, Hermann	ehrenamtlicher Gutachter	selbständiger Sachverständiger	Werbergstraße 8 12099 Berlin	030/4980 7486	<a href="mailto:bandow@bss-sachverstaendige.de">bandow@bss-sachverstaendige.de</a>
Böttcher, Burkhard	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Ernst-Thälmann-Straße 14 15345 Eggersdorf	03341/48290	<a href="mailto:dr.burkhard.boettcher@arcor.de">dr.burkhard.boettcher@arcor.de</a>
Grundmann, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Königstraße 17 16259 Bad Freienwalde	03344/5085	<a href="mailto:grundmann-immobilien@t-online.de">grundmann-immobilien@t-online.de</a>
Killiches, Christian	ehrenamtlicher Gutachter	Landesvermessungsamt Brandenburg	LGB Heinrich-Mann Allee 103 14473 Potsdam	0331/8844218	<a href="mailto:Killiches@t-online.de">Killiches@t-online.de</a>
Hübner, Sigrid	ehrenamtliche Gutachterin	Sachgebietsleiterin Bewertungsst. Finanzamt Strausberg	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12a 15344 Strausberg	03341/342 1242	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>
Nowak, Gabriele	ehrenamtliche Gutachterin	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	Karl-Liebknecht-Str. 60 B 15230 Frankfurt (Oder)	0335/27411	<a href="mailto:gm.nowak@t-online.de">gm.nowak@t-online.de</a>
Otto, Mirko	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Kaiserdamm 82 14057 Berlin	030/40103757	<a href="mailto:mirko.otto@ottoundkollegen.net">mirko.otto@ottoundkollegen.net</a>
Teichmann, Jürgen	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Badstraße 4 D 15344 Strausberg	03341/309736	<a href="mailto:JT-Bauberatung@web.de">JT-Bauberatung@web.de</a>
Petzold, Thomas	ehrenamtlicher Gutachter	Rechtsanwalt	Lindenplatz 7 15344 Strausberg	03341/215421	<a href="mailto:Kanzlei@ra-thomas-petzold.de">Kanzlei@ra-thomas-petzold.de</a>
Piefel, Gerd	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Lindenstraße 22d 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5523950	<a href="mailto:gerd.piefel@web.de">gerd.piefel@web.de</a>
Jänike, Stefan	Stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter	Sachbearbeiter Finanzamt	Finanzamt Strausberg Prötzeler Chaussee 12A 15344 Strausberg	03341/3422041	<a href="mailto:poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de">poststelle.fa-strausberg@fa.brandenburg.de</a>

Name, Vorname	Funktion	Tätigkeit	Adresse	Telefon dienstlich	E-Mail
Kothe, Burkhardt	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilien Sachverständiger	Meyerbeerstraße 72 13088 Berlin	030/92406277	<a href="mailto:immobilienbewertung@web.de">immobilienbewertung@web.de</a>
Kuhnt, Jörg	ehrenamtlicher Gutachter	Immobilienmakler	Kastanienallee 11 15345 Eggersdorf	03341/423342	<a href="mailto:makler@kuhnt-immobilien.de">makler@kuhnt-immobilien.de</a>
Liedtke, Sandra	ehrenamtliche Gutachterin	Vermessungsassessorin Immobilien Gutachterin HypZert (F)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin	030/3181-3405	<a href="mailto:Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de">Sandra.Liedtke@bundesimmobilien.de</a>
Schories, Andreas	ehrenamtlicher Gutachter	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	Terwestenstraße 99 B 12623 Berlin	030/63499634	<a href="mailto:a.schories@landmesser-gmbh.de">a.schories@landmesser-gmbh.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss Landkreis/kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz Geschäftsstelle der</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 (0 33 34) 2 14 29 46 <a href="mailto:Gutachterausschuss@kvbarnim.de">Gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46)20 27 60 (0 35 46)20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe – Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35)46 27 06 (0 35 35)46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(0 33 21)4 03 61 81 (0 33 21)40 33 61 81 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41)35 49 06 (033 41)3549 97 <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 001)6 01 55 81 (0 33 01)6 01 55 80 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Oberspreewald- Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41)8 70 53 91 (0 35 41)8 70 53 10 <a href="mailto:gaa@osl-online.de">gaa@osl-online.de</a>
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66)35 17 10 (0 33 66)35 17 18 <a href="mailto:gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de">gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71)6 24 92 (03 39 71)7 10 47 <a href="mailto:gutachter@o-p-r.de">gutachter@o-p-r.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28)31 83 13 (0 33 28)31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19341 Perleberg	(0 38 76)71 37 92 (0 38 76)71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
Spree-Neiße	Vom Steim-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 26 03141 Forst (Lausitz)	(03 55)49 91 22 15 (03 55)49 91 21 11 <a href="mailto:gaa@lkspn.de">gaa@lkspn.de</a>
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71)6 08 42 05 (0 33 71)6 08 92 21 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17282 Prenzlau	(0 33 32)44 18 16 (0 33 32)44 18 50 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg/Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81)58 62 03 (0 33 81)58 62 04 <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55)6 12 42 13 (03 55)6 12 42 03 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(0 3 35)5 52 62 04 (03 35)5 52 62 99 <a href="mailto:gutachter@frankfurt-oder.de">gutachter@frankfurt-oder.de</a>
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31)2 89 31 82 (03 31)2 89 84 31 83 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Oberer Gutachterausschuss Geschäftsstelle	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35)5 58 25 20 (03 35)5 58 25 03 <a href="mailto:Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">Oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
LGB Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31)8 84 41 23 03 31)8 84 41 61 23